

notar



Klipra | Ålesund sentrum

Øvre Bergvegen 7

Enebolig | BRA-i/BRA Total 85/119 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 4 632 490,-

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

Vi kjenner dem alle.





Sentrumsnær enebolig med garasje og
skjermet uteplass i attraktivt område

Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	20
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	27
Vedlegg	43
Budskjema	152

Åpen budrunde

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

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 500 000,-
Omkostninger	Kr 132 490,-
Totalpris	Kr 4 632 490,-
BRA-i/BRA Total	85/119 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1909
Soverom	3
Etasje	4

Velkommen til Øvre Bergvegen 7

Tiltalende enebolig med sentrumsnær beliggenhet i Øvre Bergvegen, en 2 minutters spasertur fra Bybadet og Utstillingplassen. Huset går over 2 etasjer og inneholder stue, kjøkken, og gang i første etasje. I 2. etasje er det bad og 3 soverom. Eiendommen har fine uteområder som er godt skjermet fra naboer og egen garasje for parkering.

Velkommen til visning

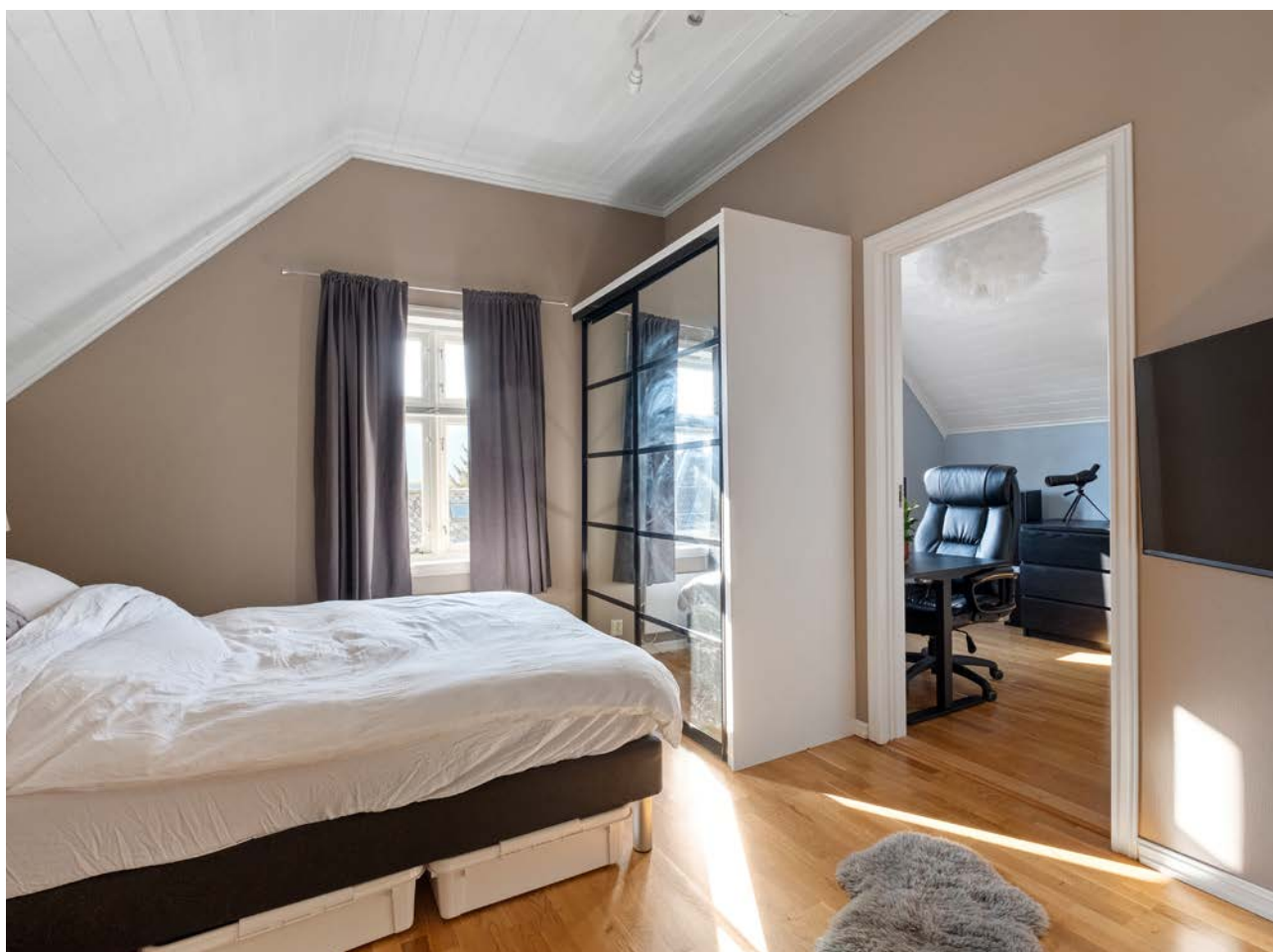




















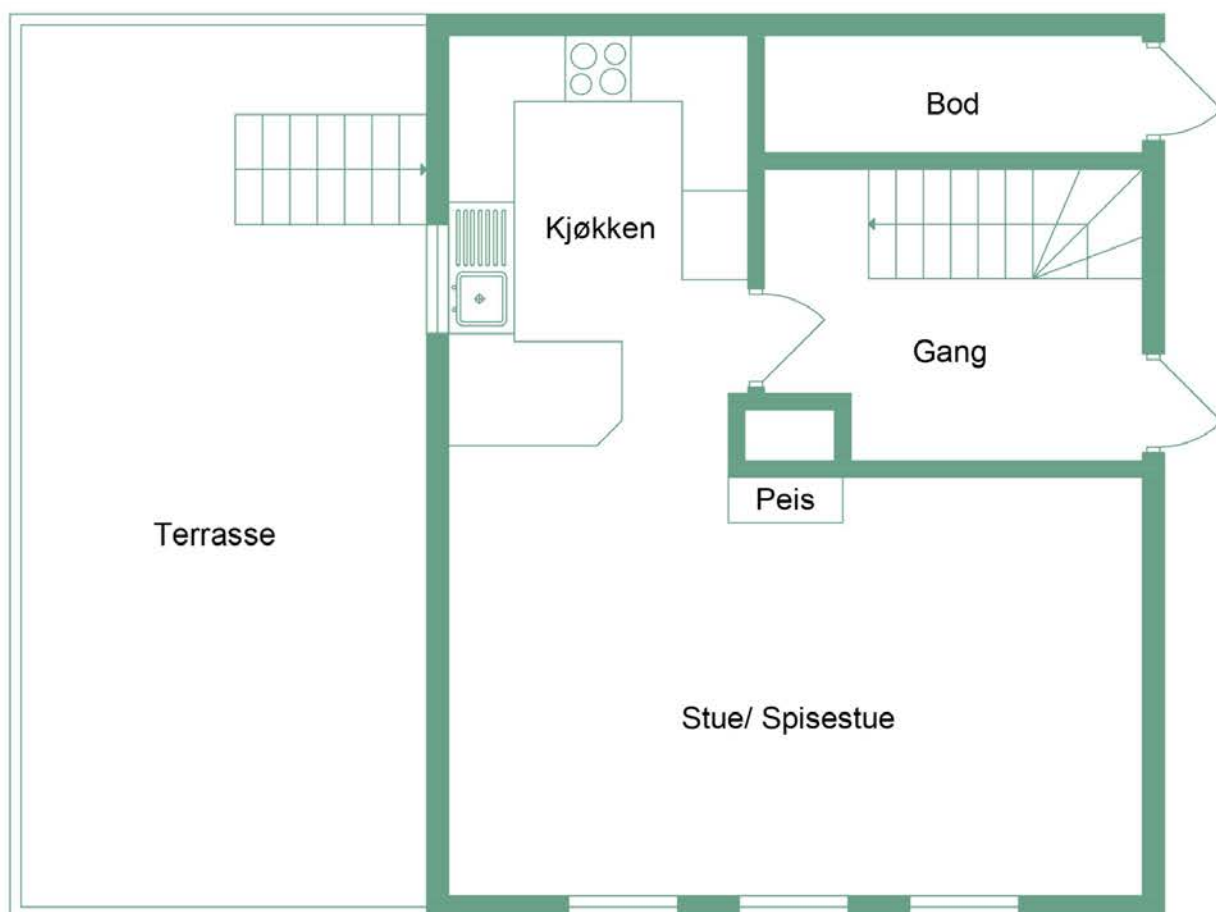




Øvre Bergvegen 7

Plantegning





Øvre Bergvegen 7

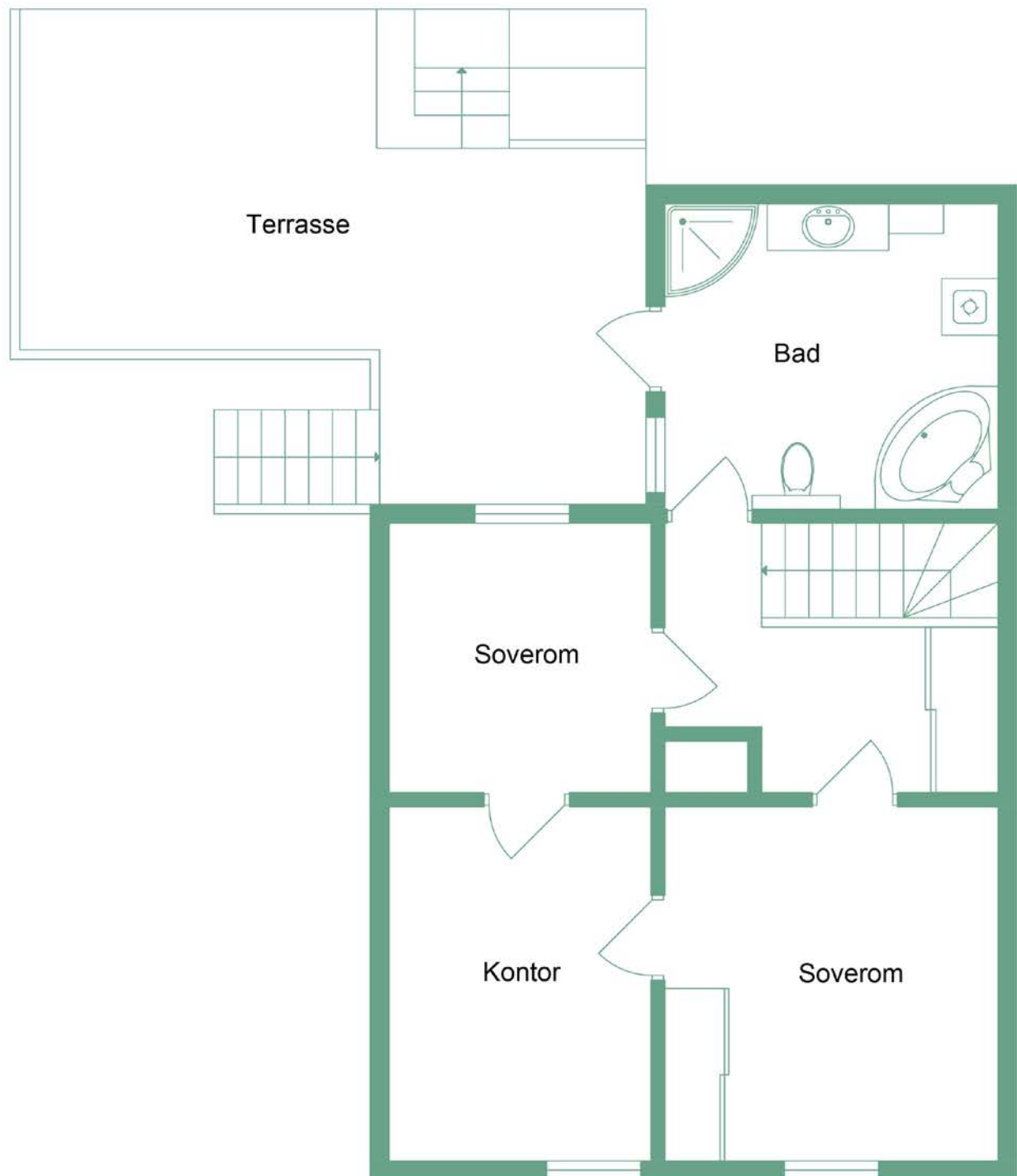
1 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme



Øvre Bergvegen 7

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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



Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Boligen har sentral beliggenhet like øst for Ålesund, kun 10 min gange fra sentrum. Volsdalen barneskole ca 10 min gange, og Kolvikbakken ungdomsskole ca 2,5 km unna. Busstopp i gaten nedenfor, og kort vei til dagligvarebutikk. Flere barnehager i nærområdet, samt fine turmuligheter i byparken og på Aksla.

Eiendommen er sentralt beliggende Ålesund sentrum. Området består av eneboliger, flermannsboliger med gode turmuligheter. Nabolaget beskrives som et urbant miljø med kort vei til alle fasiliteter, og med nærhet til naturen. Turmulighetene er vurdert til 95/100, og støynivået er vurdert som lite med 84/100.

Det er kort vei til kollektivtransport. Røysebakken med linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21 og FB65 ligger 3 min unna, 0.2 km fra boligen. Ålesund Lufthavn, Vigra nås på 16 min.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten. Volsdalen skole ligger 14 min unna og 1.2 km fra boligen, Aspøy skole ligger 21 min unna og 1.7 km fra boligen, og Kolvikbakken ungdomsskole ligger 4 min unna og 2.5 km fra boligen. Ålesund vgs. - Volsdalsberga ligger 13 min unna og 1.2 km fra boligen, mens Ålesund videregående skole ligger 17 min unna og 1.4 km fra boligen. Klipra barnehage ligger 6 min unna og 0.5 km fra boligen, Jugendby barnehage ligger 8 min unna og 0.6 km fra boligen, og Midtbyen barnehage ligger 10 min unna og 0.8 km fra boligen.

Daglige gjøremål er enkle med kort vei til servicetilbud. Kiwi Sundgata ligger 6 min unna, og Eurospar Ålesund Storsenter ligger 9 min unna. Ålesund Storsenter ligger 9 min unna, og Vitusapotek Ålesund Storsenter ligger 8 min unna.

Det er også gode muligheter for en aktiv hverdag i nærområdet. Bybadet Badeland ligger 5 min unna og 0.4 km fra boligen, Turnhallen ligger 7 min unna og 0.5 km fra boligen, Family Sports Club Ålesund ligger 4 min unna, og Mudo Gym Ålesund ligger 12 min unna. For el-bil finnes ladepunkt ved Kipervika P-hus 7 min unna og Sankten P-hus, Ålesund 10 min unna.

ADKOMST

Fra Utstillingsplassen i Ålesund kjør opp Storledbakken. Ta til venstre inn Grensegata og så ta til høyre inn Øvre Bergvegen. Huset ligger på venstre side.

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



Øvre Bergvegen 7

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND

Oppdragsnummer

2-0189/26

Selger

Erik Bjørnøy

Matrikkel

Gårdsnummer 201, bruksnummer 22, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

F

Info energiklasse

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

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Tomt

Eiet tomt på 217 kvm.

Beskrivelse av tomt

Tomten ligger i et skrående terreng.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Solforhold

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

Takst

Tilstandsrapport datert 28.09.2026. utført av Artikon AS v/ Ole Andreas Ottestad Gaupseth.

Byggeår

1909

Byggemåte

Eneboligen har grunnmur av betong og naturstein, og byggegrunn og fuktsikringstype er opplyst som ukjent. Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass, og ytterdørene samt balkongdøren er i treverk. Det er terrasser over garasjen understøttet på betong, platting på terreng som ligger inntil boligen, samt utvendig trapp av tre og betong og betongtrapp til inngangsdør med varmekabler og skifer. Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate mot grunn, og det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig - Taktekking

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

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

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

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen, både loftet med tilkomst og loftet over tilbygget. Det er ikke kjent oppbygging av taket.

Det ble målt 20,7 vektprosent fuktighet i trevirke rundt pipegenomføring.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen på tilbygget.

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

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Avvik: Det er påvist en knust rute i 2.etasje.

Det er påvist slitt maling på innsiden av soveromsvindu. Enkelte vinduer er værslitte utvendig.

- Utvendig - Ytterdører

Avvik: Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket på ytterdørene og tersklene.

Kjellerdøren tar i karm ved åpning/lukking

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist råteskader i inntrinn på tretrapper.

Det er registrert sprekker og riss i betongtrapper.

Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til 74 cm.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er registrert fuktskjolder og korrosjon i taket og på veggene.

Det er rust på garsjeportenssskiner.

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Det er påvist knirk deler av gulvet.

Det er registrert riper i parketten.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell 20mm i 2.etg.

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: Det er begrenset for innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i med krypkjelleren andre steder.

Det er begrenset med ventilasjon eller lufting av kryp kjeller.

Det mangler plast på grunn i kryp kjeller.

Det er registrert manglende understøtting av bjelkelaget.

Det er foretatt fuktmåling og det ble målt 18,4

vektprosent fuktighet i trevirke.

Det er påvist noe provisorisk understøtting av bjelkelaget.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

Avvik: Vannrørene er markert med tusj, noe som kan redusere levetiden på rørene.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

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

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i murene på eiendommen.

Det er observert avvik på naboens støttemur av betong, med synlige tegn til erosjon og sprekker.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

inkl. overvann og avløp fra drenering

Avvik: Vannledninger av glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannnett sjikt.

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling

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

Det er påvist sprekk i flis ved toalettet.

Det er påvist sprekker og manglende flisfuger i

våtsonen.

Det er påvist svertesopp i mykfugen.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv

Avvik: Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Gulvet er flatt uten fall mot sluk i dusjhjørnet, men ca. 12mm til sluk under badekar.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Dusjhjørnets vegger er vanskelige å lukke og åpne.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

- Kjøkken - 1.Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er stedvis slitasje på innredningen med enkelte hakk i overflater.

Det mangler dekkside på enden av kjøkkenet.

Det er registrert sprekker og fuktsvell i bunnplate i kjøkkenskap under vask.

TILSTANDGRAD 3 - STORE ELELR ALVOLIGE AVVIK

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng

Avvik: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er råteskade i terrassebordene.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er målt til 90 cm.

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

Avvik: Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader i innforet vegg.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ingen synlige utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.

Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt,

membran og sluk

Avvik: Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, med utettheter rundt avløpet til vask hvor dette går gjennom vegg.

Smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år.

Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

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

Det mangler membran i våtsone, rust i støpejernsluket, mangler ventilering og tilluft.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom - 2.Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 90 cm.

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til 74 cm.

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.

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

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300

mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

- Idfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid.

ELEKTRISK ANLEGG

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i 2.etasje.

Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid.

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

VIKTIG

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

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring datert 01.10.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2023.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 3 + Antall måneder 7.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Innredningen på badet er skiftet ut, herunder servant, høyskap og speil. Servantens blandedbatteri er skiftet. Arbeidet er utført av rørlegger.

Dusj er skiftet. Arbeidet er utført av rørlegger. Det er etablert vannuttak for vaskemaskin. Arbeidet er utført av rørlegger. Alt arbeid på rør/vann har blitt utført av rørlegger på dugnad. Arbeid utført av: Egeninnsats / dugnad av faglært rørlegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.

2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Det er ikke kjent om vesentlige utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade. Det forekommer imidlertid noe drypping i garasjen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med

ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noe skjeve gulv. Hus fra 1909.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Det er ikke observert sopp, insekter eller skadedyr på eiendommen. Det er registrert noe mindre råte, som ble avdekket under takstmannens inspeksjon og er nærmere omtalt i takstrapporten.

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Det er utført enkelte mindre endringer på det elektriske anlegget: Stue/ kjøkken: Stikkontakt, spotter og dimmer er byttet. Entré: Stikkontakt, lampe, termostat til varmekabel og dimmer er byttet. Hovedsoverom: Tak lampe er byttet. Gjesterom mot veranda: Tak lampe er byttet. Bad: Speil og stikkontakt under speilet er byttet. All arbeid utført på det elektriske anlegget er utført av faglært elektriker på dugnad. Arbeid utført av: Dugnad av faglært elektriker.

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

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

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

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Peis har blitt byttet. Arbeid utført på egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Byttet terrassebord på øvre del av veranda.

Arbeid utført av: Malermester Bjørnøy.

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (217.35 kvm)

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. Det er Reguleringsplan for Klipra, Grensegata - Volsdalsbakken, m/bestemmelser (vedtaksdato 03.10.1991) som er gjeldende for området. I henhold til denne planen så har eiendommen følgende reguleringsformål:

- Boliger (129.87 kvm)

- Kjørevei (87.48 kvm)

Eiendommen ligger også i sone 1;

Beskrivelse:

Byggesonen består i hovedsak av småhusbebyggelse i klynge eller rekker ved fjellfoten med stor variasjon i form og volum, og som er godt tilpasset terrengformasjonene.

Målsetting:

Bevare karakteren og visuell fjernvirkning av bebyggelsen med h.h.t. klyngepreg og preg av terrassert bebyggelse, mangfold i form, retning og størrelse.

Bevare områdets bokvaliteter med h.h.t. sol og utsikt. Tillate fortetting og økning i utnyttelsesgrad innenfor rammene av fellesbestemmelser for planen og rettleidende bestemmelser om volum og form.

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

Ålesund kommune opplyser at det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 07.09.2026.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det heller ikke planforslag som berører eiendommen per 07.09.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 07.09.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 16 berørte datasett:

- Tettsteder 2025
- Marin grense
- Løsmasser
- Kulturminner - SEFRAK-bygninger
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde

- Skredfaresoner
- Flom aktsomhetsområder
- Aktsomhetskart for snøskred

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

FORBEHOLD

Opplysningene ovenfor er basert på informasjon mottatt i meglerpakke fra Ålesund kommune. Det tas forbehold om feil og mangler.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

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

Oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på bad/vaskerom. Det er montert peis med innstats på stue. Mursteinspipe.

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

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Øvre Bergvegen 7, bruksenhet H0101, 6003 ÅLESUND den 25.07.2024.

Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg

følger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i boligen.

Parkeringsforhold

Parkering i garasje oppført i tilknytning til boligen mot vest.

I vedtak hvor det ble gitt tillatelse til oppføring av garasjen ble følgende presisert:
På grunn av siktforhold og av sikkerhetsmessige årsaker skal det alltid rygges inn i garasjen og kjøres ut. Porten må ikke stikke ut i gate ved åpning/lukking. Tillatelse til avkjørsel kan gis på disse forutsetningen hvis tilstrekkelig svingradius oppnås.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkobling. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse i klynge eller rekke ved fjellfoten. Bebyggelsen har stor variasjon i form og volum, men de er godt tilpasset terrengformasjonene.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER

Klipra barnehage - 6 min gange
Jugendby barnehage - 8 min gange
Midtbyen barnehage - 10 min gange

SKOLER

Volsdalen skole (Barneskole) - 14 min gange
Aspøy skole (Barneskole) - 21 min gange
Akademiet Real FAGS ungdomsskole Ålesund...
(Ungdomsskole) - 18 min gange
Kolvikbakken ungdomsskole (Ungdomsskole) - 4 min kjøring
Ålesund vgs. - Volsdalsberga (Videregående skole) - 13 min gange
Ålesund videregående skole (Videregående skole) - 17

min gange

SPORT OG TRENING

Bybadet - 5 min gange
Turnhallen - 7 min gange
Family Sports Club Ålesund - 4 min gange
Mudo Gym Ålesund - 12 min gange
Warehouse gym - 3 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Skolekrets 3 - Volsdalen (Volsdalen skole og Kolvikbakken ungdomsskole)

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Røysebakken som ligger ca 3 minutts gange/0.2 km fra eiendommen. Her passerer linjene 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21 og FB65.

Til Ålesund Lufthavn, Vigra er det ca. 16 minutts kjøring.

Adgang til utleie

Registrert som bygningstype enebolig m/hybel/sokkelleilighet i Matrikkel. Opprinnelig var det nemlig to leiligheter i boligen, dvs en leilighet i første etasje og en leilighet på loftsplan, med felles kjeller som inneholdt 2 vedboder og et vaskerhus. Opprinnelig hadde leilighetene felles wc i bakgård. I dag fremstår imidlertid boligen som en enebolig med en boenhet. Dette fremkommer også av SEFRAK-registreringen.

Eiendommen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Etter det Ålesund kommune opplyser foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra husets opprinnelse i deres arkiver, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av

eiendommen kan derfor i utgangspunktet ikke dokumenteres. Det foreligger imidlertid en byggeanmeldelse datert 10.09.1907 samt en byggetillatelse datert 28.09.1907. Bygningsanmeldelse med byggetillatelseskort, byggeanmeldelse og tilhørende tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger også en byggeanmeldelse datert 20.02.1964 knyttet til tilbygg i flukt med husets andre etasje. Planen for tilbygget var installasjon av bad og vannklosett samt vaskerom. Anmeldelsen ble godkjent av Ålesund Bygningsråd dem 17.03.1964. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til tilbygget. Byggeanmeldelse og tilhørende tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

Den 09.02.2005 ble det søkt om oppføring av ny garasje og tilbakeføring av fasade. I henhold til vedtak om godkjennelse så ble det blant annet følgende anmerket: «Den omsøkte plasseringen av garasjen er uheldig ut fra svingradius. Foran en vanlig parkeringsplass skal det være 6 m manøvreringsareal når parkeringsplassen ligger vinkelrett på vegen. I følge kartet er det 3,5 – 4 m mellom dagens mur og vegkanten. Garasjen må derfor trekkes noe tilbake i forhold til dagens mur. Bredden på garasjen er i følge tegningene 3,6 m. For å få bedre svingforhold, må porten være så bred som mulig og garasjen trekkes minst 1 m inn i forhold til husfasaden. På grunn av siktforhold og av sikkerhetsmessige årsaker skal det alltid rygges inn i garasjen og kjøres ut. Porten må ikke stikke ut i gate ved åpning/lukking. Tillatelse til avkjørsel kan gis på disse forutsetningen hvis tilstrekkelig svingradius oppnås.» «Når det gjelder tilbakeføring av fasaden ser vi dette som svært positivt. Vi anbefaler at det brukes vinduer med sidehengsler for å gi det rette uttrykket og at dimensjonene samsvarer med de gamle vinduene.» Vedtaket datert 02.03.2005 gjaldt også som igangsettingstillatelse.

Ferdigattest for tiltaket ny garasje og tilbakeføring av fasade ble utstedt 21.10.2008. Vedtak, tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHET

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

- Bruksendring kjeller. På tegning er kjeller avdelt med 3 rom (2 vedboder og 1 vaskerom), men per i dag er kjeller bare et åpent areal/vaskerom.
- Planløsning første etasje stemmer ikke med dagens inndeling. Bod i første etasje har kun utvendig adkomst.

Innvendig bodareal ved kjøkken er tatt vekk til fordel for større kjøkken (bruksendring).

- Det er inntegnet kjøkken og bodareal på loft, men der er det nå soverom (bruksendring da bodareal er omgjort til soverom).

Garasje.

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

VIKTIG INFORMASJON

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

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

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

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

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

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

konsekvenser knyttet til dette.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utfør.

Radon er en helsefarlig, usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2010.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer + kjeller og loft og inneholder følgende:

Loft: Uinnredet loft.

2. Etasje: Bad/vaskerom, hall m/trapp og 3 soverom
Terrasse på ca. 17 m² med trapp ned til terrasse i 1. etasje.

1. Etasje: Stue/kjøkken og gang m/trapp
Terrasse på ca. 26 m² over garasjen.
Utvendig bod på ca. 4 kvm ved inngangsparti.

Kjeller: Garasje og vaskerom.
Terrasse på ca. 4 m² ved inngangsparti

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

Standard

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat dekket med mikrosement. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

BAD/VASKEROM

Badet har fliser på vegg, panel i himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Badet er fra 2005. Våtrommet har fliser på vegg og panel i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da badet er et tilbygg og skillende vegg er av tømmer.

VASKEROM

Vaskerommet er fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er mur mot tilstøtende konstruksjoner, og det er derfor ingen mulighet for å gjennomføre fuktmåling.

INNVEDIGE OVERFLATER

Gulvene har parkett, laminat og flis. Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og trepanel. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er mursteinspipe og peis med innsats inne i boligen. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig er det malt tretrapp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Avløpsrør: Avløpsrørene er av PP-plast innvendig.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
- Varmtvannstank: Ca. 300 liters varmtvannstank fra 2005.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer, plassert i 2. etasje.
- Branntekniske forhold: Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere ved befaring.

VIKTIG

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte komfyr, kjøleskap, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer

BRA - i: 85 m²
BRA - e: 34 m²
BRA totalt: 119 m²
TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-e: 30 m² Garasje og vaskerom

1. etasje

BRA-i: 39 m² Stue/kjøkken og gang m/trapp

BRA-e: 4 m² Bod

2. etasje:

BRA-i: 46 m² Bad/vaskerom, hall m/trapp og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

Underetasje:

4 m² Terrasse.

1. etasje

26 m² Terrasse.

2. etasje:

17 m² Terrasse.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

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

- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 10.09.1907, 1964 og 2005.

Nyere håndverkstjenester:

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

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger: Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 1907, 1964 og 2005. Det er observert endring i fasaden med blant annet:

- 2.etasje fasade på tilbygg samsvarer ikke med bygningstegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på tilbakeføring av fasade og ny garasje, datert 21.10.2008.

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

Anbefaling:

- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Økonomi

Prisantydning

Kr. 4 500 000,-

Verditakst

Kr 4 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 19 813,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, renovasjon 140 liter samt feie-/tilsynsgebyr. Det er ikke installert vannmåler i boligen.

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

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

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

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt

Kr 4 636,- pr 2026

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi - Primær

Kr. 828 243,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 312 972,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 4 500 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 112 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 132 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 632 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.
Servitutter tinglyst på hovedbruket/
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

1923/900015-1/58 24.05.1923 OPPRETTELSE AV
MATRIKKELENHETEN
OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK.
2020/249386-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 201 BNR: 22

2024/31995-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 201 BNR: 22

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato

05.10.2026

Forsikringsselskap

Tryg.

Polisenummer

3782411

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

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

- Söderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring.
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i

forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant

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

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

16.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Ansvarlig megler

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

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Andre forsikringer

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

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

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

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

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

legges inn.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

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.

Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler

ole@notar.no

928 06 440

Hei!

Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg.

Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte

Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner.

Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og

Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene.

Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg

er svært opptatt av fotball. Er ellers et

konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.

Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Øvre Bergvegen 7

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Bygningsinformasjon
- Byggemeldt tegning 1907
- Byggeanmeldelse 1907
- Bygningsanmeldelse/byggetillatelseskort 1907
- Byggemeldt tegning tilbygg 1964
- Byggeanmeldelse tilbygg 1964
- Byggemeldt tegning garasje 2005
- Vedtak/igangsettingstillatelse ny garasje/tilbakeføring av fasade 2005
- Ferdigattest ny garasje/tilbakeføring av fasade 2008
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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



Tilstandsrapport

 Enebolig med garasje
 Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
 ÅLESUND kommune
 gnr. 201, bnr. 22

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 12.10.2026

Oppdragsnr.: 22585-1008

Referansenummer: HG2071

Autorisert foretak: Artikon AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Andreas Ottestad Gaupseth



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



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

Norsk takst

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



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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

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

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

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

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fra 1909, og det er registrert flere forhold som krever vedlikehold og utbedring. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert fukt mot terreng og slitte ytterdører.

Boligen går over 3 etasjer og er oppgradert over tid med for eksempel nye overflater i hovedetasjen og nytt terrassedekke i nyere tid.

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

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befæringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten.

TG1 innebærer normal slitasje og ikke ingen slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1909

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdørene er i treverk, og balkongdøren er i treverk. Det er terrasser over garasjen understøttet på betong, samt platting på terreng som ligger inntil boligen. Utvendig trapp av tre og betong. Betongtrapp til inngangsdør med varmekabler.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett, laminat og flis. Veggene har tapet, trepanel og malte glatte flater. Himlingene har malte glatte flater og trepanel. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er mursteinspipe og peis med innsats inne i boligen. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig er det malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2.etasje. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Våtrommet har fliser på vegg og panel i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Våtrommet er

innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vaskerom i kjeller. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat dekket med mikrosement. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Avløpsrørene er av PP-plast innvendig. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er en ca. 300 liters varmtvannstank fra 2005. Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i 2.etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Fuksikringstype er ukjent. Grunnmuren er av betong og naturstein. Tomten ligger i en sørhelling. Avløpsledningene er av støpejernsrør og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberør og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 10.09.1907, 1964 og 2005.

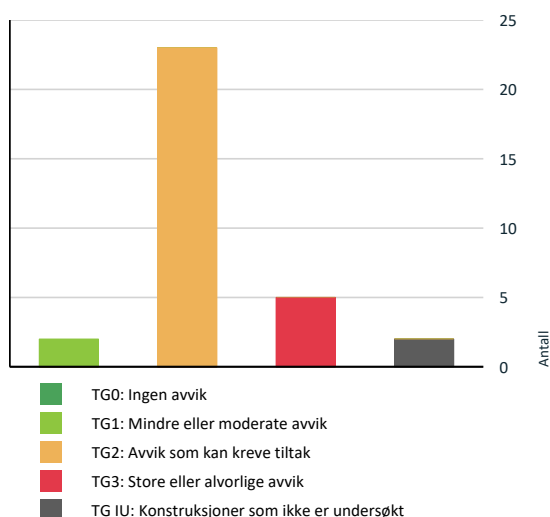
Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

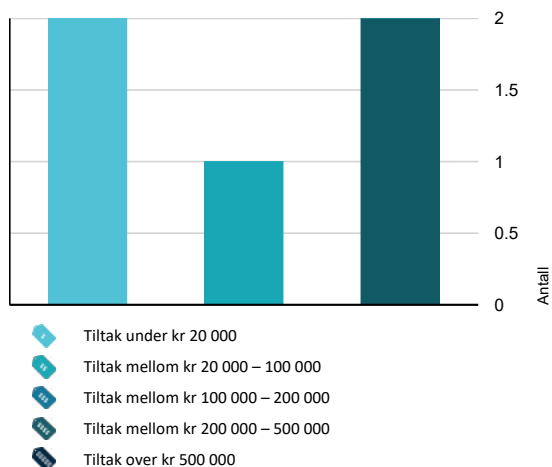


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg". Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovliggheit, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

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

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

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

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

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:

- Utvendige trapper
- Terrasser og plattinger på terreng
- Andre utvendige forhold
- Overflater - Gulv
- Etasjeskillere og bærende konstruksjoner
- Dokumentasjon for våtrom
- Terrengforhold, kontroll av aktsomhetskart
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enebolig med garasje

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Øvre Bergvegen 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type taktekkning tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er målt til 90 cm.
-  Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til 74 cm.
-  Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
-  Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
-  Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1909, bærekonstruksjon i tre, original takisolasjon, original isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2005

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE



Byggeår
1909

Kommentar
Byggeår er hentet fra gammel
salgsoppgave.

Anvendelse
Bolig

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

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

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har betongtakstein og undertakteking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, 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 fysiske avvik under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk. Beslag, renner, pipe som ligger på eller i høyde med taket er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket fysiske avvik 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 ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

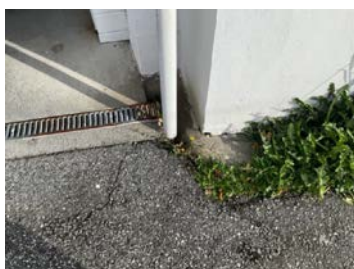
Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.



Mangelfull bortledning av vann.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det var ikke mulighet for inspeksjon på loft over tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen, både loftet med tilkomst og loftet over tilbygget. Det er ikke kjent oppbygging av taket.
 - Det ble målt 20,7 vektprosent fuktighet i trevirke rundt pipegjennomføring.
- Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
 - Akseptabel: 12-15,9 %
 - Fuktig : 16-19,5 %
 - Meget fuktig: 19,6-27 %
 - Vått: Over 27%

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
 - Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til forhøyet fuktighet i trevirket rundt pipegjennomføringen.
- Tiltak for å utbedre eventuelle lekkasjer eller fuktkilder bør iverksettes for å unngå videre fuktskader, råte og mulig muggvekst i konstruksjonen.



Fuktmåling rundt pipe.



Gjenbygd takkonstruksjon.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22585-1008

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 11 av 34

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og råde i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og skade på både kledning og underliggende konstruksjon over tid.



Råteskadet kledning langs terrassebordet.

1 TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 2-lags isolerglass. De er antatt fra 2005 i gammel salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist en knust rute i 2.etasje.
- Det er påvist slitt maling på innsiden av soveromsvindu.
- Enkelte vinduer er værslitte utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut den knuste glassruten for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Slitt maling på innsiden av soveromsvindu bør utbedres ved å skrape bort løs maling og påføre ny maling. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og fuktskader på treverket.
- Det bør utføres vedlikehold som skraping og maling av værslitte vinduer for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råteskader og redusert levetid på vinduene.



Knust rute.



Slitt maling på soveromsvinduene.

1 TG 2 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk, og balkongdøren er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i treverket på ytterdørene og tersklene.
- Kjellerdøren tar i karm ved åpning/lukking

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene og ytterdørene, eventuelt bytte de, for å hindre videre forringelse. Sprekker og værslitasje kan føre til økt fuktpåvirkning, som på sikt kan gi råteskader og redusert levetid for dørene.



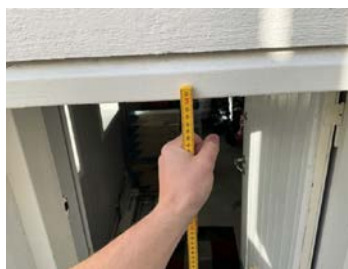
Slitt dørblad med fuktsvell.



Terskel på ytterdør ved badet har påbegynnende råteskade.



Slitt dør på tilbygget.



Lav frihøyde på kjellerdøren.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser over garasjen understøttet på betong, samt platting på terreng som ligger inntil boligen. Det er montert dryppsikring under terrassedekket over garasjen.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er råteskade i terrassebordene.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å skifte ut det vanntette sjiktet, da alder medfører usikkerhet rundt videre funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskafe eller ytterligere skader på konstruksjonen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimatet er for skifte av terrassedekket over garasjen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport



Råteskade i terrassebordene.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre og betong.
Betongtrapp til inngangsdør har varmekabler og skifer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i inntrinn på tretrapper.
- Det er registrert sprekker og riss i betongtrapper.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til 74 cm.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede inntrinn må skiftes ut for å sikre trappens bæreevne og brukssikkerhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for at trinnene gir etter, noe som kan føre til personskade.
- Sprekker og riss i betongtrapper bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og risiko for frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Lavt rekkverk gir økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør vurderes å bygge om eller utbedre trappen for å bedre funksjonaliteten og redusere risikoen for fall og personskader som følge av at trappen er smal, bratt og vanskelig å bruke.

Tilstandsrapport



Påbegynnende råteskader i inntrinn.



Manglende rekkverk med råteskade i øverste trinn.



Sprekker i betongtrapp.



Råteskadet trinn.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasje med elektrisk port. Garasjeporten ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder og korrosjon i taket og på veggene.
- Det er rust på garasjeportens skinner.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjolder og korrosjon i tak og vegger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktinntrengningen og utbedre denne, for å redusere risikoen for ytterligere korrosjon, svekkelse av materialer og eventuelle følgeskader.
- Rust på garasjeportens skinner bør fjernes og skinnene behandles for å hindre videre rustdannelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert funksjon, økt slitasje og i verste fall at porten setter seg fast eller blir vanskelig å åpne/lukke.



Fuktskjolder og korrosjon i dryppsikringen.



Rust på garasjeportskinner.

INNENDIG

Overflater - gulv

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat og flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk deler av gulvet.
- Det er registrert riper i parketten.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Riper i parketten bør utbedres ved sliping eller utskifting av berørte områder for å gjenopprette gulvets utseende.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell 20mm i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av høydeforskjellen bør vurderes dersom dette oppleves som sjenerende eller gir praktiske utfordringer. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort og brukervennlighet, samt mulig indikasjon på bevegelser eller setninger i konstruksjonen over tid.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og peis med innsats inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt.

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

Hullboring er utført, og det ble målt over 27 vektprosent fuktighet i trevirket. Vektprosent fuktighet graderes slik:

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

Vurdering av avvik:

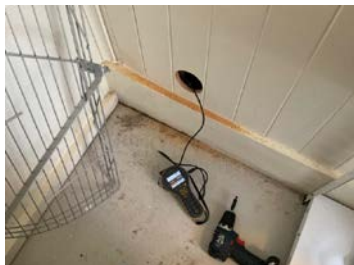
- Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres tiltak for å utbedre fuktskader i innforet vegg, samt kartlegge årsak og omfang av skadene. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innneklima.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av det omfanget som er kjent i dag. Kostnadene kan øke hvis omfanget viser seg å være større når det rives. Estimater gjelder bare innvendig utbedring. Drenering er tatt med som et eget punkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling mot terreng.

1 TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilkomst til krypkjeller under tilbygget.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset for innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i med krypkjelleren andre steder.
- Det er begrenset med ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det mangler plast på grunn i krypkjeller.
- Det er registrert manglende understøtting av bjelkelaget.

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Det er foretatt fuktmåling og det ble målt 18,4 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:

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

- Det er påvist noe provisorisk understøtting av bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Det bør etableres bedre ventilasjon i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Begrenset ventilasjon øker risikoen for fukt- og råteskader i bjelkelag og gulvkonstruksjon, samt dårlig innelima.
- Det bør legges plast på grunnen i krypkjelleren for å hindre at jordfuktighet trekker opp i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende plast er økt risiko for fuktskader, råte og dårlig innelima.
- Manglende understøtting av bjelkelaget bør utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til setningsskader, skjevheter og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i treverket, for eksempel ved å bedre ventilasjonen eller legge plast på grunnen for å hindre fuktopptrekk.
- Vedvarende høy fuktighet kan føre til råte, soppdannelse og skader på bjelkelag og stubbegulv.
- Provisorisk understøtting av bjelkelaget bør utbedres av fagkyndig for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for setningsskader, deformasjoner eller i verste fall svikt i konstruksjonen.



Fuktmåling i bjelkelag.



Manglende understøtting av bjelkelaget.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innendig er det malt tretrapp.
Målt rekkverk til 93cm.

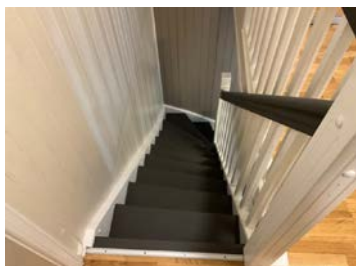
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist sprekk i flis ved toalettet.
- Det er påvist sprekker og manglende flisfuger i våtsonen.
- Det er påvist svertesopp i mykfugen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut for å hindre fuktskader.
- Dørens plassering i våtsone medfører risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen og kan forkorte levetiden til døren. Tiltak bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
 - Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
 - Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.
 - Svertesopp bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å hindre videre vekst.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for forverring av innneklimaet og skade på bygningsdeler.



Dør i våtsone.



Manglende fuger.



Sprekk i flis.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Gulvet er flatt uten fall mot sluk i dusjhjørnet, men ca. 12mm til sluk under badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, med utettheter rundt avløpet til vask hvor dette går gjennom vegg.
- Smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vannnett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimatet er for utbedring av utettheter rundt avløpet til vask.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utettheter rundt avløpet.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Dusjhjørnets vegger er vanskelige å lukke og åpne.

Konsekvens/tiltak

- Dusjhjørnets vegger bør justeres eller utbedres slik at de enkelt kan åpnes og lukkes.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet bør utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende, for å unngå dårlig luftkvalitet og redusere risikoen for fuktskader på badet og tilstøtende rom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftspalte under døren eller installere tilluftsventil. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innneklima.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da badet er et tilbygg og skillende vegg er av tømmer.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det mangler membran i våtsone, rust i støpejernsluket, mangler ventilering og tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det bør etableres godkjent membran i våtsone, skifte ut rustent støpejernsluk og etablere tilfredsstillende ventilasjon og tilluft.

Konsekvensen av manglende membran og rustent sluk er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende ventilasjon og tilluft gir økt risiko for fuktproblemer og dårlig innelima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gammel støpejernssluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er mur mot tilstøtende konstruksjoner, og det er derfor ingen mulighet for å gjennomføre fuktmåling.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat dekket med mikrosement. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis slitasje på innredningen med enkelte hakk i overflater.
- Det mangler dekkside på enden av kjøkkenet.
- Det er registrert sprekker og fuktsvell i bunnplate i kjøkkenskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring eller utskiftning av slitte og skadede overflater bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre videre forringelse.
- Det bør monteres dekkside på enden av kjøkkeninnredningen for å sikre et helhetlig utseende.
- Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av bunnplaten i kjøkkenskapet under vask for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader. Manglende utbedring kan føre til forverring av skaden og redusert levetid på innredningen.



Sprekk i bunnplate.



Hakk i sokkellist.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

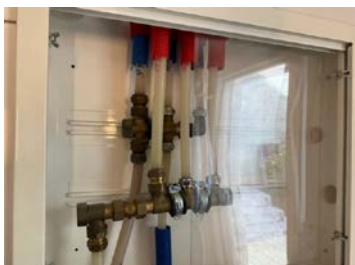
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurdering av avvik:

- Vannrørene er markert med tusj, noe som kan redusere levetiden på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Vannrørene bør merkes med egnet merkeband eller etiketter i stedet for tusj, for å unngå at kjemikalier fra tusjen påvirker plasten og reduserer levetiden på rørene.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til svekkelse av rørene og økt risiko for lekkasjer over tid.



Vannrør av plast markert med tusj.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport

Avløpsrørene er av PP-plast innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer eller tilbakeslag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og i verste fall skader på rørsystemet.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold. Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

1 TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank fra 2005.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer og skap er plassert i 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er observert brannslukningsapparat og røykvarslere ved befarung.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ingen synlige utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.
 - Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
 - Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.
 - Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av fuktsikringssystemet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til råte, soppdannelse og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimatet er for arbeid med å drenere rundt huset. Ettersom tomten har vanskelig tilkomst og oppbyggingen ikke er fullt kjent, kan den endelige kostnaden variere avhengig av valg av dreneringsløsning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong og naturstein.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i murene på eiendommen.
- Det er observert avvik på naboens støttemur av betong, med synlige tegn til erosjon og sprekker.

Ansvarsforhold og eventuelt behov for tiltak bør avklares.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av skadene på støttemur, og ansvarsforhold må avklares mellom partene.

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapport



Riss i støttemur.



Støttemur mot naboen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørhelling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør fra før 1990 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av glødde kobberør og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 90 cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverket er målt til 74 cm.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget da det ikke foreligger samsvarserklæringer på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det bør monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
- Lavt rekkverk gir økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller kravene i dagens forskrifter, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør vurderes å bygge om eller utbedre trappen for å bedre funksjonaliteten og redusere risikoen for fall og personskader som følge av at trappen er smal, bratt og vanskelig å bruke.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
- Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
- Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/85 m²

Enebolig med garasje: Bad/vaskerom, Hall, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bod, Garasje, Vaskerom, Uinnredet loft

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

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

Objektet ligger sentrumsnært, med umiddelbar tilgang til kollektivtransport og alle sentrumsfasiliteter. Du vil være i gangavstand fra kafeer, restauranter og butikker. Ideell for de som ønsker å være tett på byens kjerne.

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

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

Sammenlignbare salg

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helleborg 3 ,6004 ÅLESUND 74 m² 1906 2 sov	25-08-2026	4 300 000	4 280 000		4 280 000	57 838
2 Fjelltunvegen 15 ,6007 ÅLESUND 161 m² 1959 3 sov	16-06-2026	4 000 000	5 220 000		5 220 000	32 422
3 Fjelltun 19A ,6007 ÅLESUND 178 m² 1909 5 sov	08-10-2024	5 500 000	5 620 000		5 620 000	30 710
4 Kneiken 17 ,6007 ÅLESUND 122 m² 1964 4 sov	28-09-2025	3 800 000	3 650 000		3 650 000	29 200
5 Roald Amundsens veg 20 ,6007 ÅLESUND 196 m² 1966 4 sov	20-08-2026	6 000 000	5 400 000		5 400 000	27 551

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 360 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.	1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 700 000

Tomteverdi

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

Normal tomtverdi	Kr.	2 800 000
------------------	-----	-----------

Beregnet tomtverdi

Kr. 2 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 500 000
--	-----	------------------

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



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

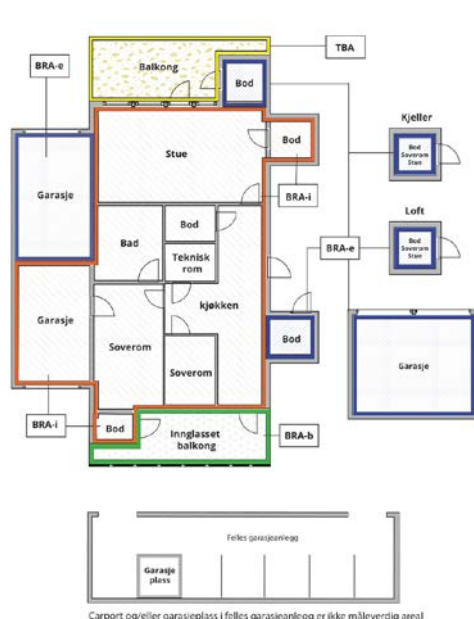
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	46			46	17
1.Etasje	39	4		43	26
Kjeller		30		30	4
Loft					
SUM	85	34			47
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad/vaskerom, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Stue/kjøkken, gang m/trapp	Bod	
Kjeller		Garasje, vaskerom	
Loft	Uinnredet loft		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 10.09.1907, 1964 og 2005.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:

Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 1907, 1964 og 2005. Det er observert endring i fasaden med blant annet:
- 2.etasje fasade på tilbygg samsvarer ikke med bygningstegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:

- Det foreligger ferdigattest på tilbakeføring av fasade og ny garasje, datert 21.10.2008.

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

Anbefaling:

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

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Ole Andreas Ottestad Gaupseth	Takstingeniør
	Erik Bjørnøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	201	22		0	217.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Øvre Bergvegen 7							
Hjemmelshaver							
Bjørnøy Erik							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende Ålesund sentrum. Området består av eneboliger, flermannsboliger med gode turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat kloakk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i et skrående terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen.

Øvre Bergvegen 7 , 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	12.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.10.2026	
2	12.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND
Gnr 201 - Bnr 22
1508 ÅLESUND

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0189/26	
Selger 1 navn	
Erik Bjørnøy	
Gateadresse	
Øvre Bergvegen 7	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6003
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3782411

Document reference: 2-0189/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Innredningen på badet er skiftet ut, herunder servant, høyskap og speil. Servantens blandedbatteri er skiftet. Arbeidet er utført av rørlegger. Dusj er skiftet. Arbeidet er utført av rørlegger. Det er etablert vannuttak for vaskemaskin. Arbeidet er utført av rørlegger. Alt arbeid på rør/vann har blitt utført av rørlegger på dugnad.
Arbeid utført av	Egeninnsats / dugnad av faglært rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er ikke kjent om vesentlige utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade. Det forekommer imidlertid noe drypping i garasjen.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe skjeve gulv. Hus fra 1909
-------------	-------------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er ikke observert sopp, insekter eller skadedyr på eiendommen. Det er registrert noe mindre råte, som ble avdekket under takstmannens inspeksjon og er nærmere omtalt i takstrapporten.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er utført enkelte mindre endringer på det elektriske anlegget: Stue/kjøkken: Stikkontakt, spotter og dimmer er byttet. Entré: Stikkontakt, lampe, termostat til varmekabel og dimmer er byttet. Hovedsoverom: Tak lampe er byttet. Gjesterom mot veranda: Tak lampe er byttet. Bad: Speil og stikkontakt under speilet er byttet. All arbeid utført på det elektriske anlegget er utført av faglært elektriker på dugnad.
Arbeid utført av	Dugnad av faglært elektriker

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: EB

2

Document reference: 2-0189/26

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

Peis har blitt byttet. Arbeid utført på egeninnsats

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Byttet terrassebord på øvre del av veranda.

 Arbeid utført av

Malermester Bjørnøy

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

Document reference: 2-0189/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0189/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Bjørnøy	e66b29cec8f416a28f5672 57bc29465d815c0dc4	01.10.2026 12:24:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0189/26

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

Nabolagsprofil

Øvre Bergvegen 7 - Nabolaget Storledbakken - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

🚌 Røysebakken	3 min 🚶
Linje 1, 4, 10, 11, 12, 18, 21, FB65	0.2 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min 🚗

Skoler

Volsdalen skole (1-7 kl.)	14 min 🚶
249 elever, 14 klasser	1.2 km
Aspøy skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
150 elever, 10 klasser	1.7 km
Akademiet Realfagsungdomsskole Ålesu...	18 min 🚶
29 elever, 3 klasser	1.5 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
385 elever, 24 klasser	2.5 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	13 min 🚶
270 elever, 12 klasser	1.2 km
Ålesund videregående skole	17 min 🚶
380 elever, 19 klasser	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kipervika P-hus	7 min 🚶
🚗 Sankten P-hus, Ålesund	10 min 🚶

«Urbant miljø, med flott utsikt, kort vei til alle fasiliteter, og med nærhet til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

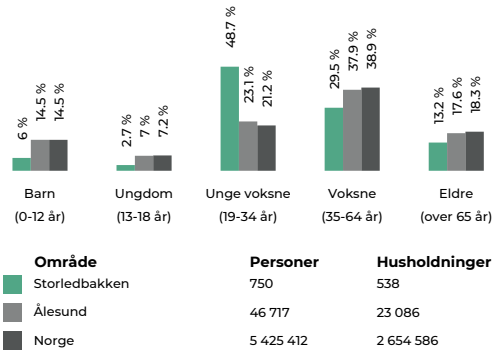
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Klipra barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
30 barn	0.5 km
Jugendby barnehage (0-6 år)	8 min 🚶
38 barn	0.6 km
Midtbyen barnehage (1-6 år)	10 min 🚶
46 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Sundgata	6 min 🚶
Eurospar Ålesund Storsenter	9 min 🚶



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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

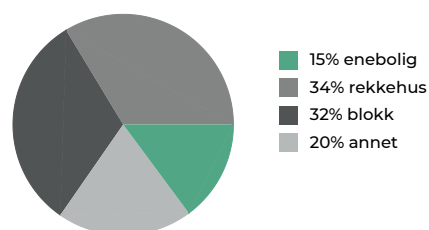
Lite støynivå 84/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

Bybadet	5 min
Badeland	0.4 km
Turnhallen	7 min
Aktivitetshall	0.5 km
Family Sports Club Ålesund	4 min
Mudo Gym Ålesund	12 min

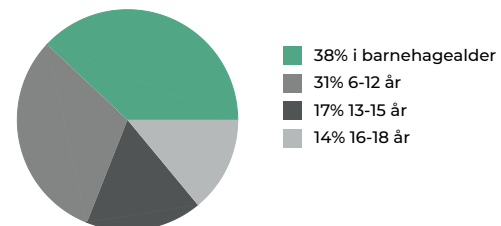
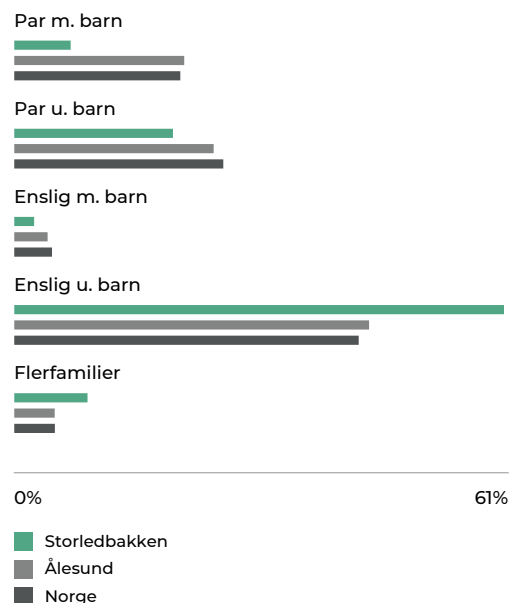
Boligmasse

«Rolig og stille nabolag for å være så nært sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

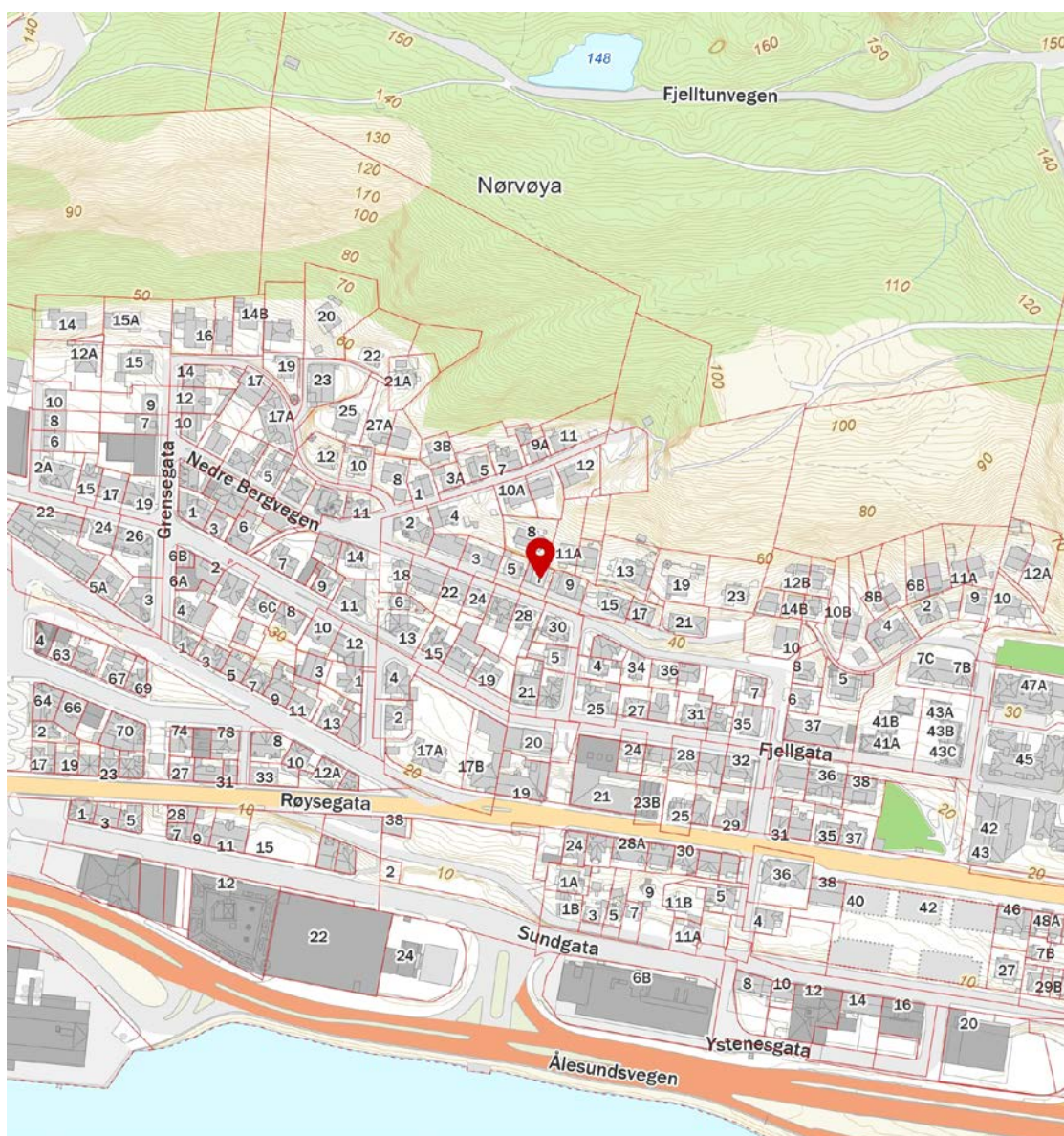
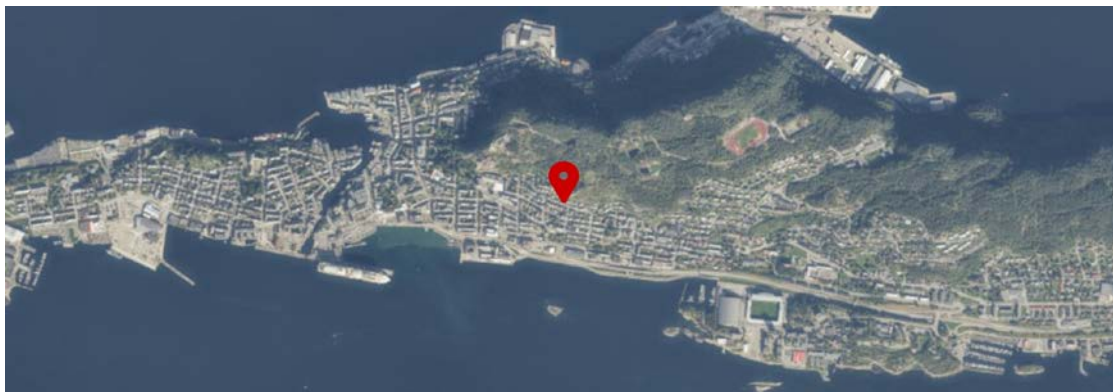
Ålesund Storsenter	9 min
Vitusapotek Ålesund Storsenter	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)**Familiesammensetning****Sivilstand**

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separeert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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



ERIK BJØRNØY
Øvre Bergvegen 7
6003 ÅLESUND

Saksnummer	1035401
Dokumentdato	25.07.2024
Kontrolldato	25.07.2024
Saksbehandler	Vegard Walstad Bakås
Gnr/bnr.	201/22
Adresse	Øvre Bergvegen 7
Leilighet	H0101

Sak avsluttet

Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Øvre Bergvegen 7, bruksenhet H0101, 6003 ÅLESUND den 25.07.2024
Sotmengde i skorstein: Lite sot.

Definisjoner

Fyringsanlegg:

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

Avvik:

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

Anmerkninger:

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

Har du spørsmål?

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

Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Vegard Walstad Bakås
Arbeidsleder, ytre bydel
Ålesund brannvesen KF

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Besøks- og postadresse

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

Fakturaadresse

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

Side 1 av 1

MEGLEROPPLYSNINGER FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slukkeutstyr

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

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

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

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

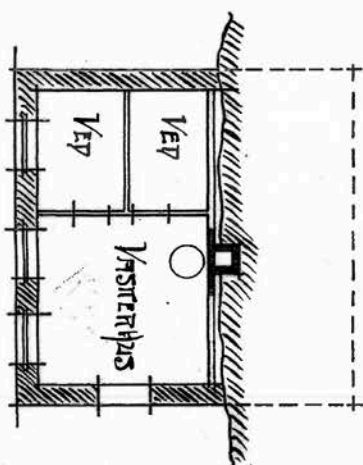
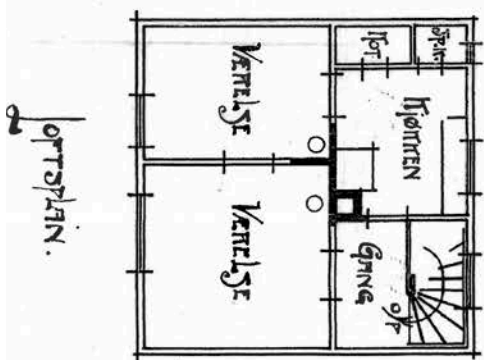
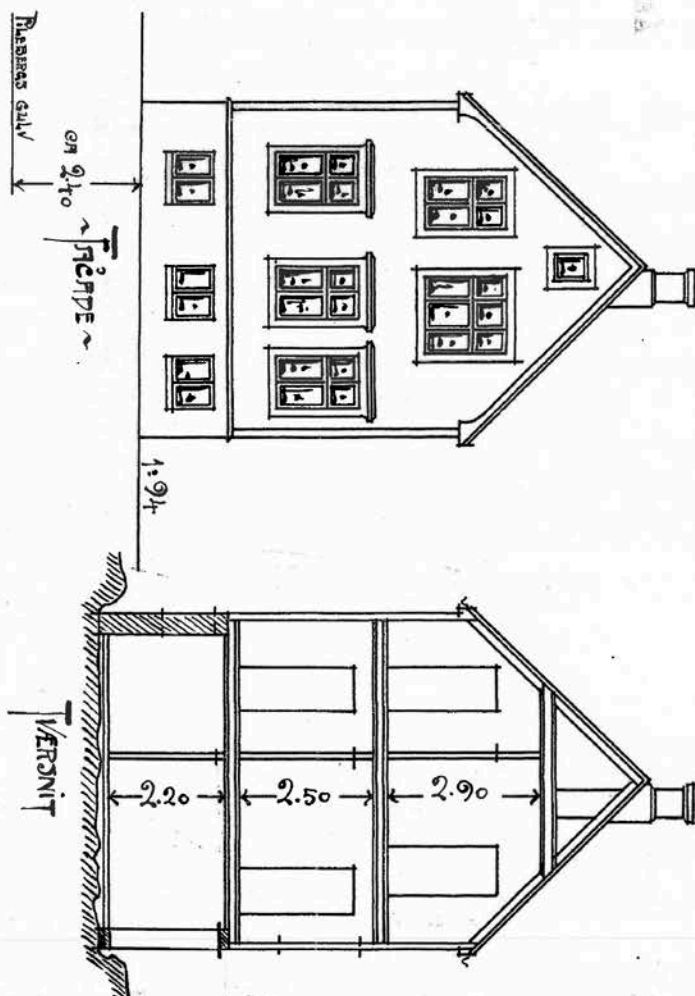
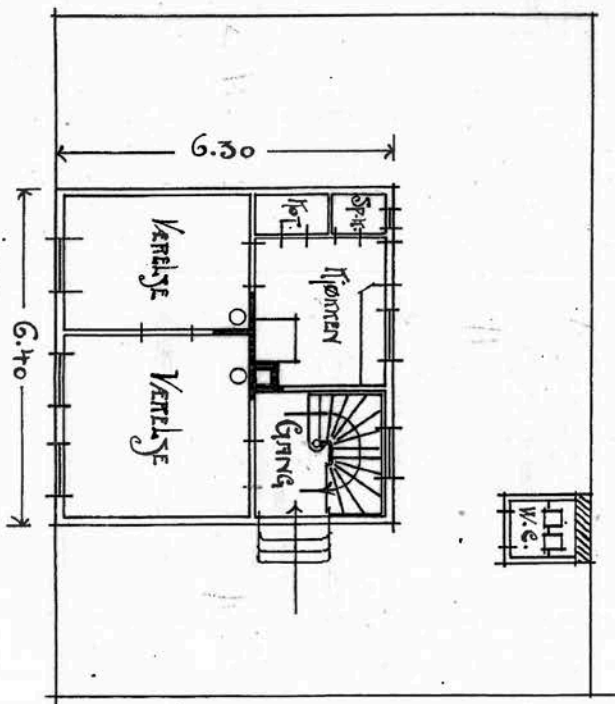
Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

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

H. P. MEIJERSEN

विश्वविद्यालय.

Manifestor 1:100.

$$|\text{polytens area}| = 211.25 \text{ m}^2 = 537 \text{ m}^2$$


266.

Fortegnelse
over dokumenterne.

Bygningsanmeldelse

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)
- 24)
- 25)

angaaende *vaaringshus*
paa *kont M Bjergum*

Bygherre *J. Melchior*

Anmelder *Olef S. Hansen*

Ansvarshavende

Indleveret

Oversendt stadsingeniøren

remitteret

Behandlet i reguleringskommissionen *13^{de} Septbr 1907.*

Behandlet i bygningskommissionen *26^{de} — —*

Byggetilladelseskort meddelt *28^{de} — —*

Foreløbig attest

Færdig attest

J.-No. *134/1907.*

Aalesunds bygningskommission 134-1907
Aa. R. JNo. 153-1907

Bladet L.

Byggeanmeldelse.

TH

Aalesunds bygningskommission.

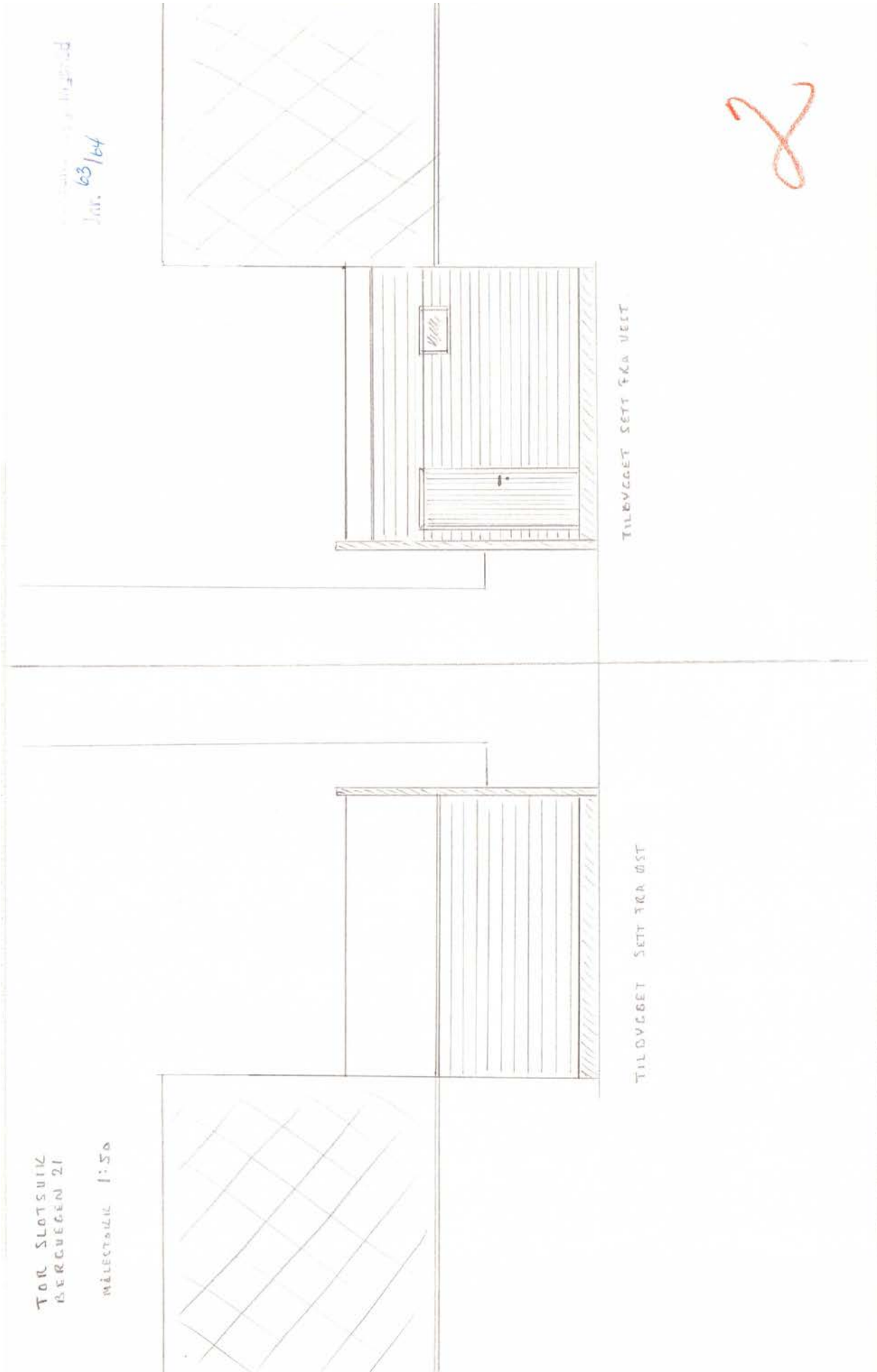
I henhold til bygningsloven af 27de juli 1896 § 10 anmeldes herved, at der paa
af J. Althausens skænt ved Bygningen
skal udføres byggearbejder overensstemmende med vedlagte tegninger i en dipter

Opgave over tegningerne samt forklaring om arbejds udførelse og besattehold:

Byggeselskabs fladestørrelse.	Hævedbygning	m ²	40,3 m ²
	Bagbygning	m ²	2,1 "
	Udbygning	m ²	42,4 m ²
	Tils.	m ²	87,6 "
Gaardens fladestørrelse (§ 31)			Haaringskædet
Bygnings bestemmelse			6,00 m.
Bygnings højde (§ 25)			12,50 "
Gadens bredde (§ 20)			En dag 2,50 m. d.
Bygnings bredde og højde			Rest fjeld
Grundens beskaffenhed			

Fundamentering og grundmur

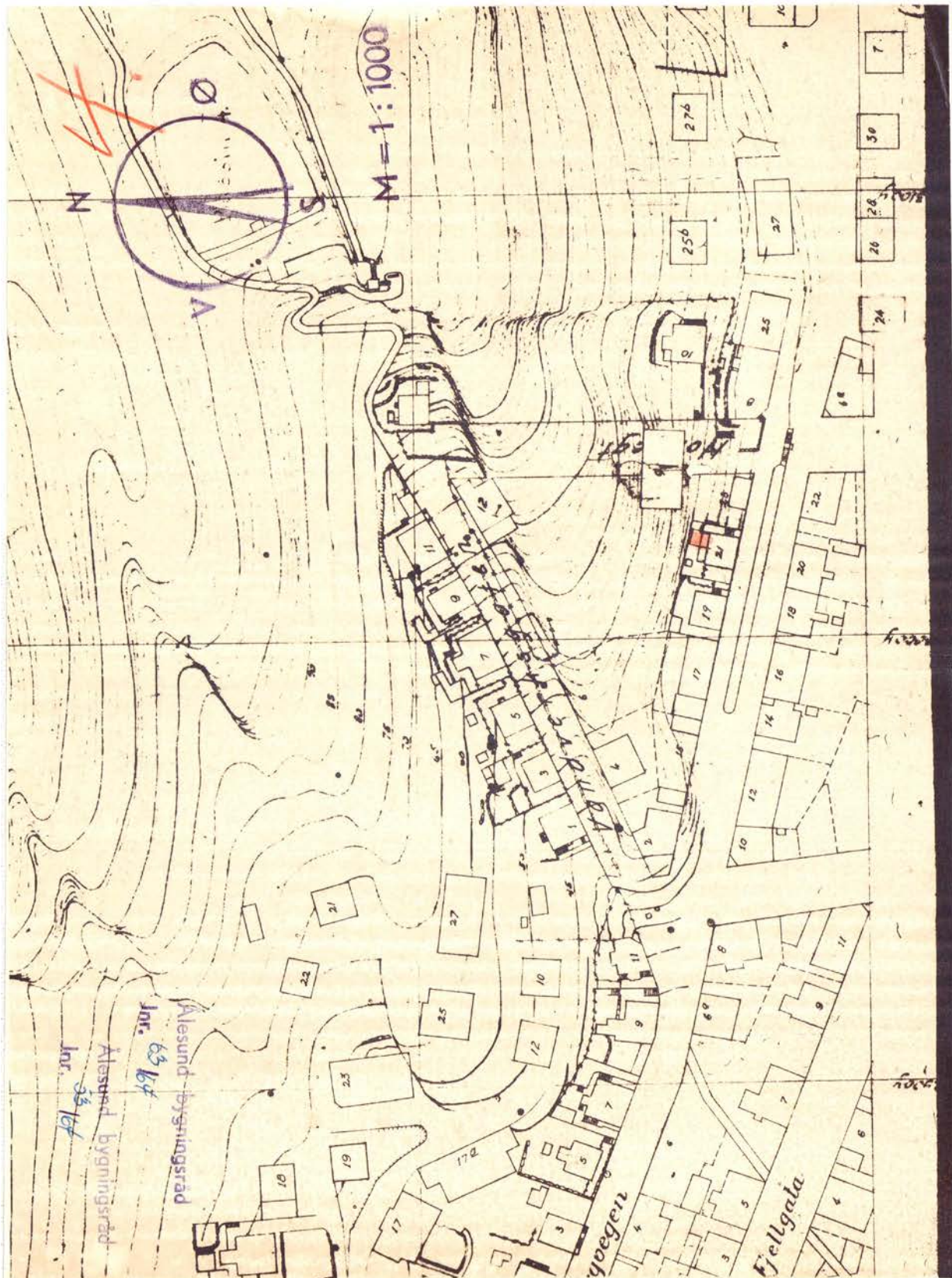
Isolation (§ 32)
Kloak og dæknings



TORSLATEVIK
BERGVEGEN 21

MÅLSTOKK 1:50

Festulagynia det.
and on a Vascular
(in, New York)
and on a Vascular
Jnr. 63/14

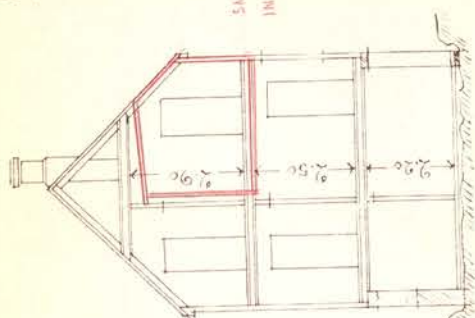
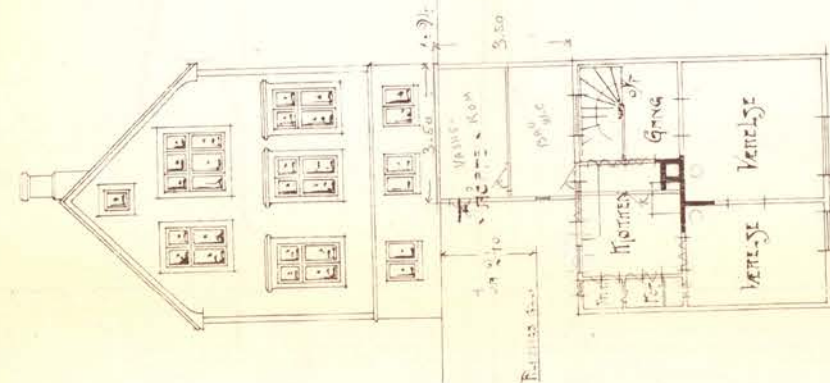
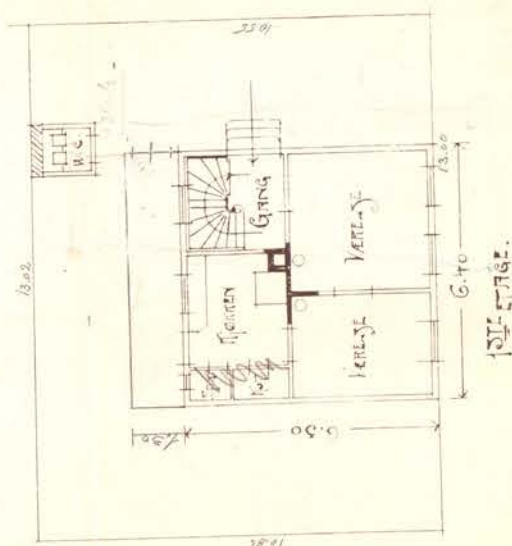


Tor Gattsrub
4247

1) R. J. MEIKEN

विश्वविद्यालय.

Wheeler & Co.

$$|\text{CONTING AREA}| = 211.25 \text{ m}^2 = 537 \text{ m}^2$$


SNITT AV TILBYGG
INNETEGNET MED
RØDT.

HELVETIA.

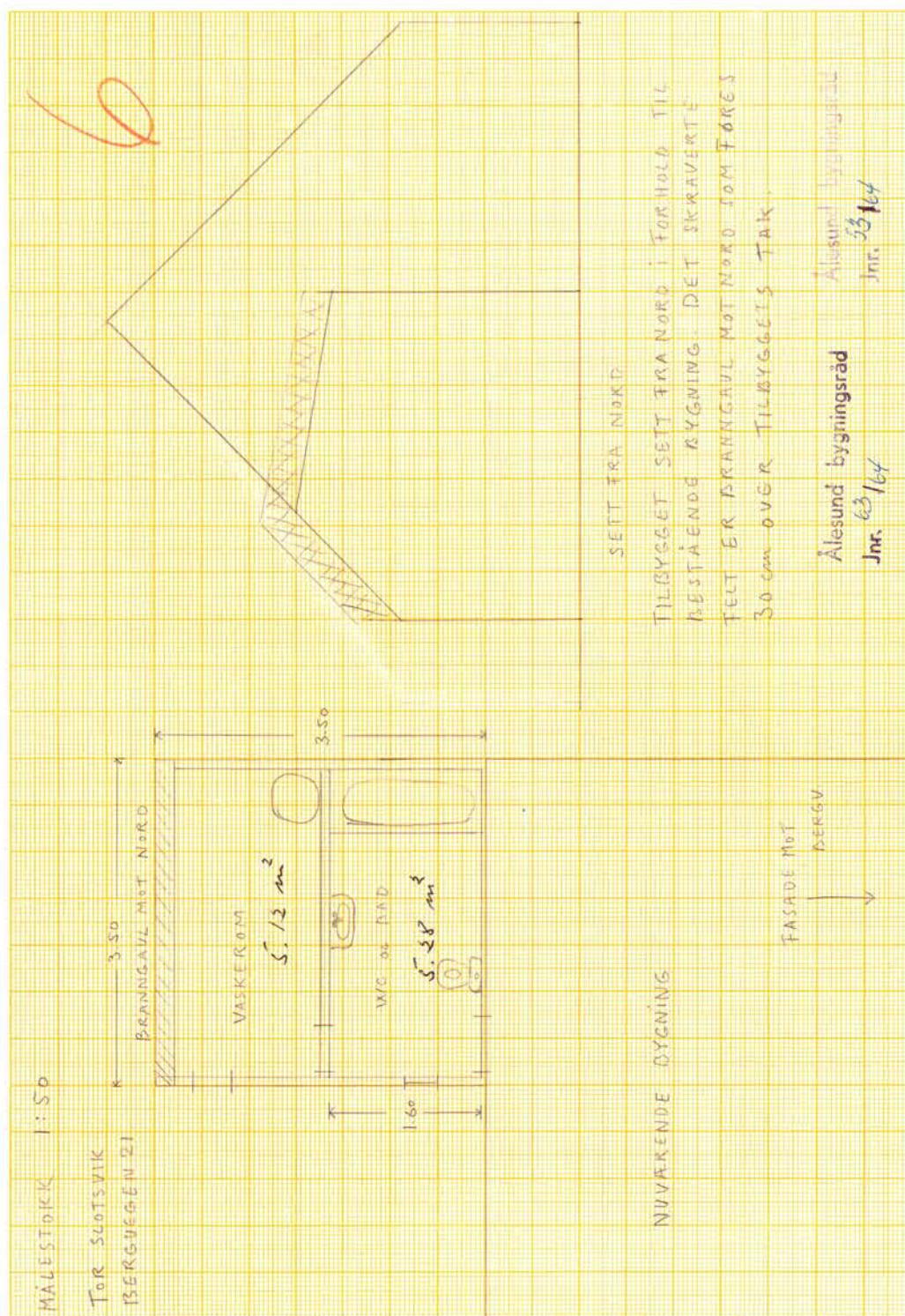
10-6-07

Productivity

Jan. 63/64

Alosund by John V. D.

53 164
Jnr.



Anmeldelsesløyen som foreskrevet av
ÅLESUND BYGNINGSRÅD
må utføres for hvert byggeforsøget

Til sølge hos
John. Haverik A.s
J. nr. _____

Ålesund bygningsråd
Jnr. 53/64

Bygningssaksbehandlingen innføres i duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen innføres av
dispensasjonsansøkeren (§ 7 og 8) skal dette innføres i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve
bygningssaksbehandlingen fremdeles kun i duplo. Målbrev på tomten må vedlegges (§ 57).

13/64

BYGNINGSANMELDELSE til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

I henhold til bygningssloven § 131 anmeldes herved, at der på

matrik. nr. 21 Bergsgaten gate

gnr. _____ brnr. _____

skal utføres byggsarbeider overensstemmende med vedlagte blads tegninger, nemlig:

Byggsarbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132.1 b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning).

Yidere opplyses: Tomtens størrelse 211,35 kvm.
Eldre bebyggelses areal 40,33 >
Nye bygningens areal 13,24 >

Byggsakens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1, 132.1 c.) depl.
forskrifter kap. XXII)

Slipst bakgrunn med armert

Drainering, hovedkloakk og vannforsyning. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1 d)

Tilbygget off. trinn mellom toget. 16 og 18

Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132.1 e)

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)

Kp. vedlyst bygning

Naboforhold. (§ 132.3. Allstet om varsel til nabo vedlegges)

Kp. vedlyst bygning

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk (§ 132.5)

Wid

Idesfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)

Nen

Bygningens høyde. (§§ 71, 114.3 og 117)

5 m

Idet foretatt henvises til bygningssloven bemerkes:

Ingen graving- eller byggsarbeider foretatt på pabelgnes for bygningssloven tillatelse er
innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningssloven skriftlig
varsles (§ 135) minst 2 dager før når:

- 1) Gravingssloven pabelgnes.
- 2) Gravingssloven pabelgnes.
- 3) Innbyggingsloven skal legges, eller at murfasaden er avlagt.
- 4) Hvert enkelt bygning er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkebjelkene ligge styrt for
inspeksjon.

5) Drenering er lagt utenom huset — før noen del av grunten er gjenkastet.

6) Puss- og innredningsarbeider pabelgnes i murhus (§ 136).

7) Gulvord skal legges over støbebetong.

8) Dyring av dører og vinduer er foretatt, før innklødding.

9) Pjort og tilskader er foretatt.

Nb. Alle forbyggingsarbeider skal legges og beklages særskilt etter regler utfordret av bygningssloven.

Bygningssloven § 131.1. Idet det er uten vegger — er underlagt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Liksom
forbyggingsarbeid og innbygging mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvar-
havende er fraværende, og som kan mota bygningssloven eller inspeksjonens meddelelser (§ 135).

Ingen bygning eller del derav må tas i bruk før man har fått ferdigattest (§ 132.1). For sådan
meddelelse skal den byggherre frite være innlagt på målbrevet, liksom samtykke må foreligge fra bolde-
rådets orderrer, samt fra foretatt forandring om at alle piper og tilskader er lovlig utført. Er der — under arbeidets
gang — på lovlig vis foretatt forandring fra den opprinnelige anmeldelse, skal det innføres fullstendige
tegninger over bygningen i dens endelige, påkjente skikkelse her ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene
skal være underlagt og lagringslag utført med tuss på holdbart papir eller forrett (eller godkjente
kopier, underlagt og drevet).

Dan som pabelgnes eller har pabelgnes et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 132).

Samme straff rammer den som tar i bruk eller har i bruk bygning eller del av bygning, idet det eller annen
innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller har benyttet bygning på annen måte enn tillatt.

Pabelgnes et arbeid uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt, kan det straffes av bygningss-
sjefen — i forandret fall ved politiets hjelp (§ 133). Et ulovlig arbeid skal fjernes eller det ulovlige rettes
innen en av politiet nærmere fastsett frist, med deretter følgende dagmulkt.

Nærværende bygningssaksbehandlingen fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

den 21. februar 1964 hvor de ble vedtatt:

"Saken utsettes. Naboer må varsles i rek. brev før
bygningssloven tar stilling til saken. Tegninger er
meget fullstendige idet der ikke vises i. etasje
i tilbygget og heller ikke utitt."

Ålesund bygningsråd, 21. februar 1964.

Knut Slem Knudsen

bygn.-sjef

Jnr. 63/64.

Saken ble fremlagt i lovlig møte i Ålesund bygningsråd,
den 16. mars 1964, der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes."

Ålesund bygningsråd, 17. mars 1964.

Knut Slem Knudsen

bygn.-sjef

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2).

Nei

Sokkelfremspring (§ 66.3).

Nei

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 61.7).

Nei

Utvendige trapper, kjellermedganger, lys- og luftgraver. (§ 65 og 105).

Nei

Arker og andre oppbygg over hovedgeslens. (§ 73).

Nei

Bygnings forbehold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62).

Kp. midt. tegning

Naboavstand, brundgavlør. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127).

Kp. midt. tegning og situasjonsplan

Byggematerialer (mur, tre etc.), grunnmur (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Praktisk, mur fester med innstøpt søkjoen, østveggen av tre, og med brevingard med med

Isolasjon. (§ 81).

godkjent metode

Takvinkel (§ 72). Kp. neddykket tegning

Taktekning (§ 87, dep. forskr. kap. XI).

Takluser (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97).

godkjent metode

Hels (§ 94).

Lyngd (§ 78).

Lyssjakt (§ 96).

Hovedingangsdør, innkjørsel. (§ 95).

Nei

Trappehus. (§ 90).

Trappeantall, trappebrede (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trinn, hovedtrapp og bitrapp.

Nei

Antall og størrelse av pipor (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, truiene rør, ventilasjon, Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centralspørning.

ingen (blenderen fjes over tak for lufing)

Etasjehøvdvdr ekskl. bjelking

Areal leiligheter med kjøkken

Enkelt rom

Kjeller			
1ste et.		4	4
2den et.		4	4
3dje et.		4	4
4de et.		4	4
Loft		4	4

Rommens gulvareal og lyflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105).

Kp. tegning

Rom for vaak og tørring av klær. Rom for klær matvarer og brensel. (§ 108).

1 Kp. tegning (3a. klær med hvit godlyente plater)

Klosetter. (Vannklosett, betsklosett, antall. § 109).

1 vannklosett

Innlegning. (§ 148).

—

Stall, tjes, grischus, uthus eller lignende.

—

Ytterligere opplysninger.

Ansmedelen gjelder et tillegg i flukt med hvit 2. etasje. Den skal eventuelt bød og vannklosett + vaskerom.

Gjeldende servitutter.

ingen

Alesund, den 30. feb. 1964.

Til Tiltredet

ansvarshavende

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

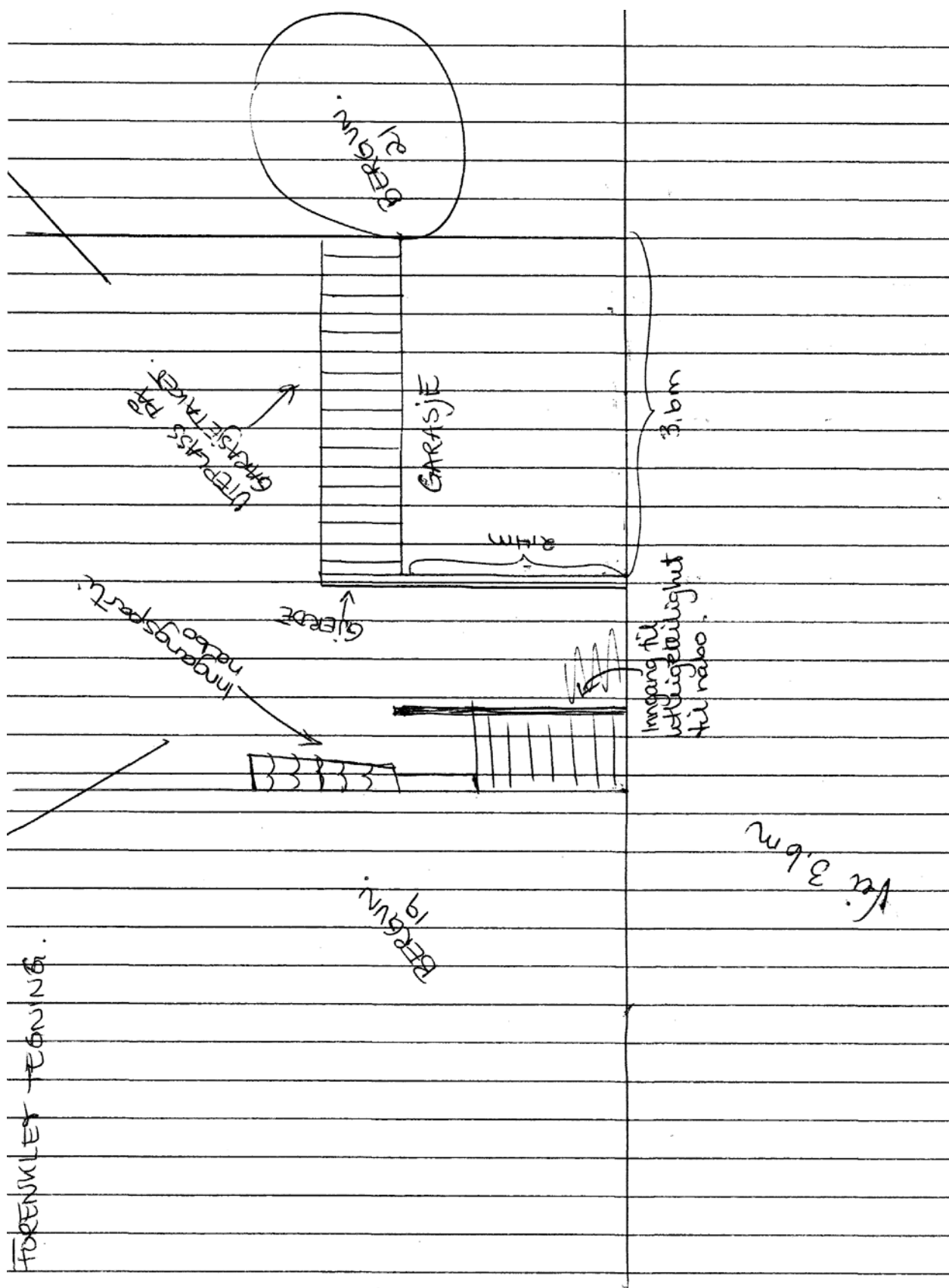
For anmeldelse kr.

» dispensasjonsandragende »

» tilsyn »

Kr.

98





SAKSPAPIR DELEGERT SAK

**GNR. 201 BNR. 22 - GARASJE OG FASADEENDRING BOLIG
TILTAKSHAVER: KAJ ROBERT ÅSEN/MARION GRYTTE - ADRESSE:
BERGVEGEN 21**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i>	ArkivsakID: 2005000736
Anne Laura Rasch Haugen	JournalID: 2005007506
<i>Tlf:</i> 70 16 26 27	Arkiv: GBR-201/22
<i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

<i>Organ:</i>	<i>Vedtaksdato:</i>	<i>Sak nr.</i>
DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	02.03.2005	146/05

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0304
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 22	Bergvegen 21
Søknad av:	09.02.2005	
Tiltaks art:	Ny garasje og tilbakeføring av fasade	
Tiltakshaver:	Kaj Robert Åsen/Marion Grytten	
Ansvarlig søker:	Kaj Robert Åsen/Marion Grytten	

For området gjelder reguleringsplan for Klipra med bestemmelser, stadfestet 03.10.1991, samt arealdelen av kommuneplan for Hessøy – Aspøy – Nørvøy behandlet av bystyret 03.02.1994. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til bolig.

Vurderinger

Endringen er sendt inn som melding om tiltak, men garasjen vil i dette tilfellet kreve behandling etter plan- og bygningsloven § 93. Området har vanskelige parkeringsforhold og vi ser derfor positivt på at biler kan fjernes fra gateparkering.

Den omsøkte plasseringen av garasjen er uheldig ut fra svingradius. Foran en vanlig parkeringsplass skal det være 6 m manøvreringsareal når parkeringsplassen ligger vinkelrett på vegen. I følge kartet er det 3,5 – 4 m mellom dagens mur og vegkanten. Garasjen må derfor trekkes noe tilbake i forhold til dagens mur. Bredden på garasjen er i følge tegningene 3,6 m. For å få bedre svingforhold, må porten være så bred som mulig og garasjen trekkes minst 1 m inn i forhold til husfasaden.

På grunn av siktforhold og av sikkerhetsmessige årsaker skal det alltid rygges inn i garasjen og kjøres ut. Porten må ikke stikke ut i gate ved åpning/lukking. Tillatelse til avkjørsel kan gis på disse forutsetningen hvis tilstrekkelig svingradius oppnås.

Vi minner også om at nødvendige branntekniske sikringstiltak må utføres på garasjen på grunn av for liten avstand til nabobygg/-grense. Samtykke til å bygge inntil nabogrense foreligger.

Når det gjelder tilbakeføring av fasaden ser vi dette som svært positivt. Vi anbefaler at det brukes vinduer med sidehengsler for å gi det rette uttrykket og at dimensjonene samsvarer med de gamle vinduene.

Tiltaket er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig for arbeidet. Virksomhet for plan og bygning skal ha tilbakemelding vedlagt målsatt plantegning når arbeidet er utført.

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak (melding) datert 09.02.2005 godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

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

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

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

21 Oct, 2008 13:13



ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Kaj Robert Åsen og Marion Grytten
Bergvn. 21

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70 16 26 27

Deres ref.

Vår ref.
ARH/05/736-8/ 201/22

Dato:
21.10.2008

FERDIGATTEST

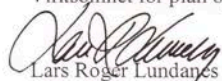
etter plan- og bygningslovens § 99 nr. 1

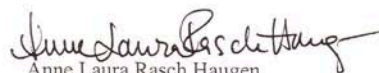
Beliggenhet:	Bydel nr.: 03	Grunnkrets nr.: 0304
Adresse:	Gnr. 201 Bnr. 22	Bergvegen 21
Søknad av:	09.02.2005	
Tiltakets art:	Ny garasje og tilbakeføring av fasade	
Tiltakshaver:	Kaj Robert Åsen/ Marion Grytten	
Ansvarlig søker:	Kaj Robert Åsen/ Marion Grytten	
Byggetillatelse:	02.03.2005, del.sak nr. 146/05	
Igangsettingstillatelse	02.03.2005	

Arbeidet er ferdigmeldt i samsvar med melding om tiltak. Tiltakshaver stod selv ansvarlig for arbeidet.

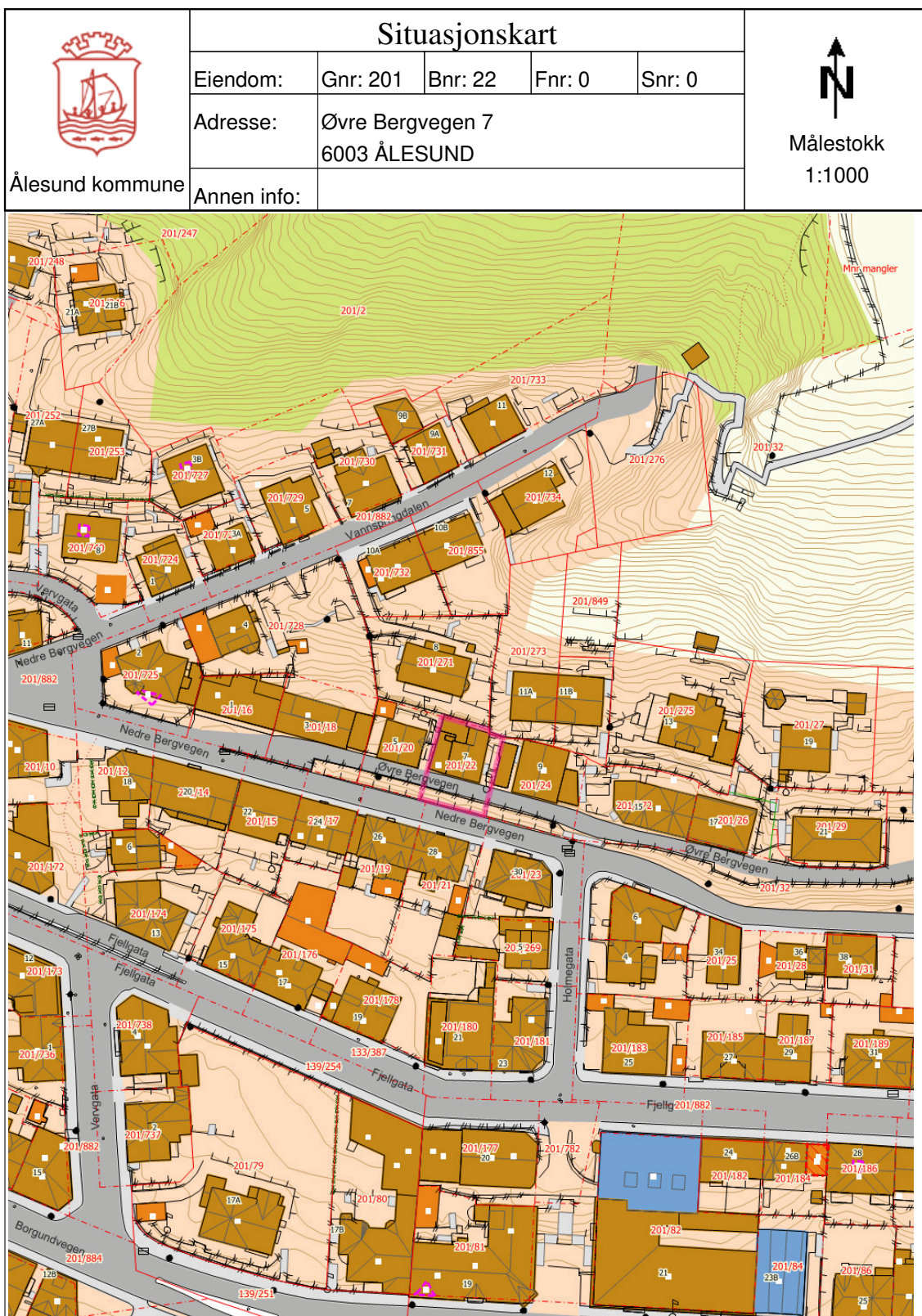
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

Postadresse:	Sentralbord	Besøksadresse:			
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00		Tlf	70 16 20 00	Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks	70 16 20 01	Org.nr.: 942 953 119
postmottak@alesund.kommune.no					



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Riving	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hjelpelinje fiktiv	 Uavklart grense	 Flaggstang
 Voll	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
○ Kumlokk	Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekrør  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
Flaggstang	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekanth	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

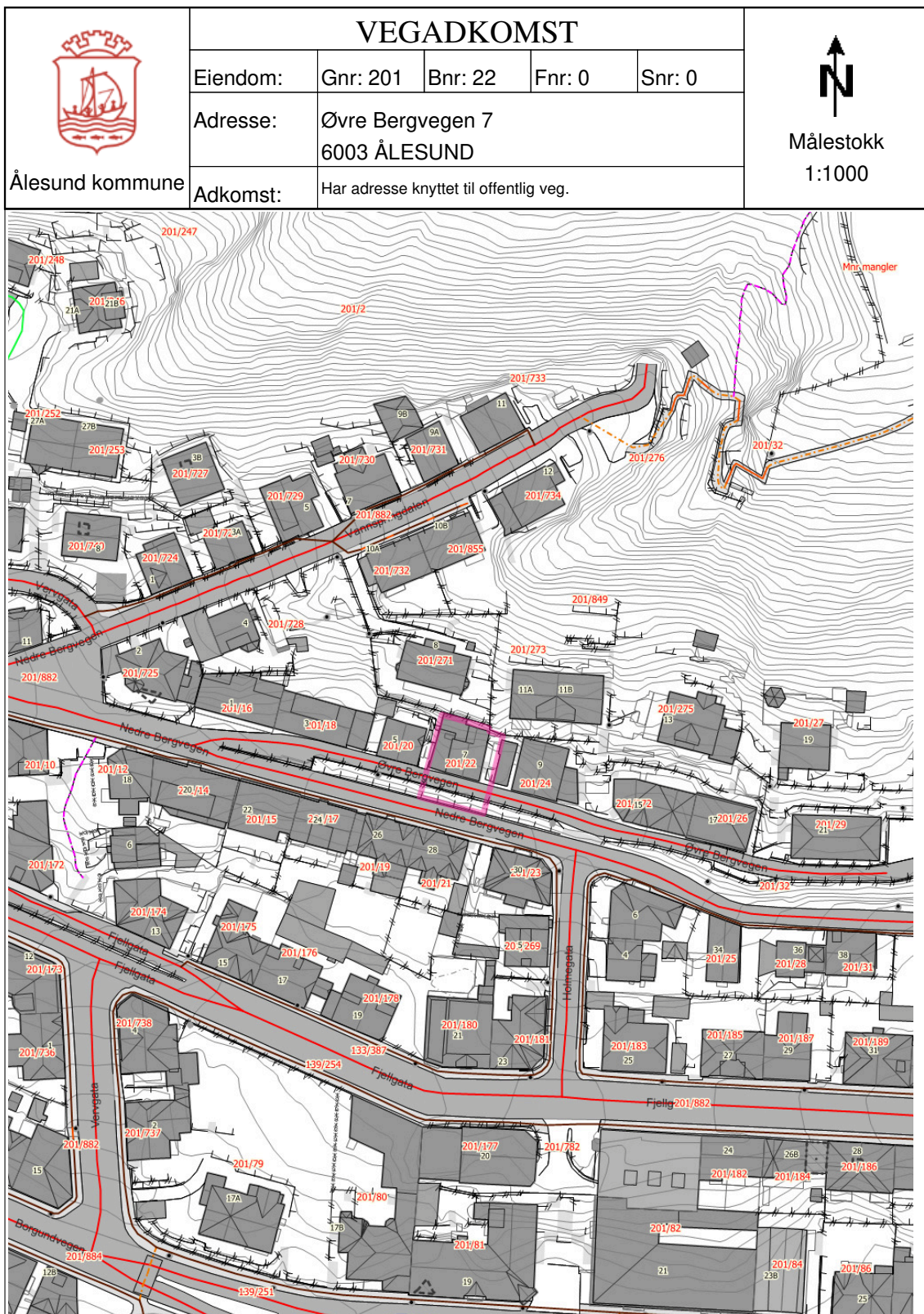
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

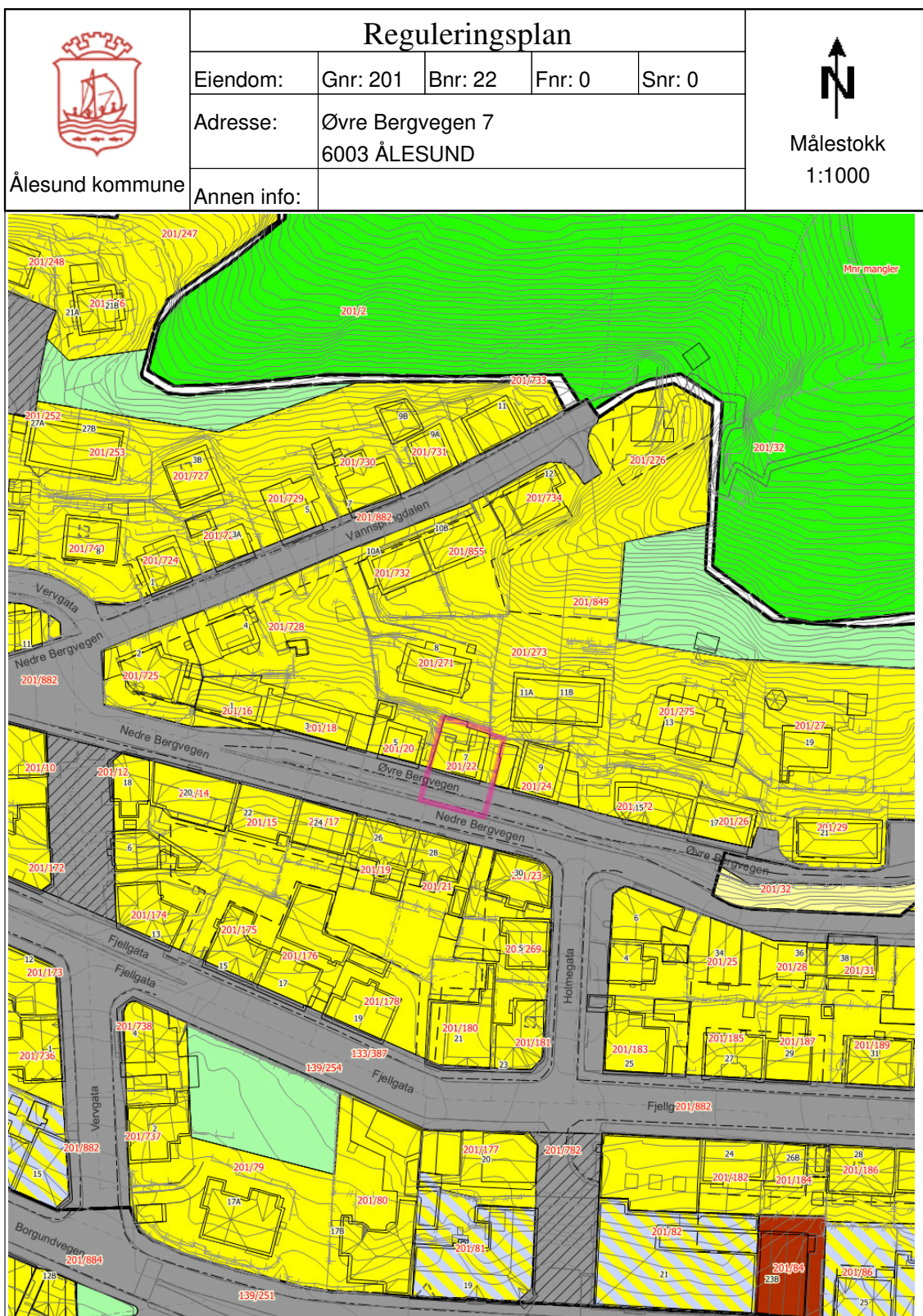
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Tegnforklaring

Fylkesveg	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		
Gangveg	Trapp	Fortau
Kjøreveveg	Kjøreveveg	Kjøreveveg
Eiendomsteig	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Ca. angivelse
Mast	Sti	• Gatelys (belysningspunkt)
Mønelinje	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Taksprang	Takkant	Takoverbyggkant
Sti	Trapp inntill bygg	Veranda
Hekk	Sti	Sti
Gjerde	MurFrittstående	MurLoddrett
Voll	Frittstående mur	Loddrett mur
VegAnnenAvgrensning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Takoverbygg	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Garasje, carport og uthus	Udefinerte bygg	Bolig
Gang- og sykkelveg	Næring og carport	Trafikkøy
	Veg	Trapp

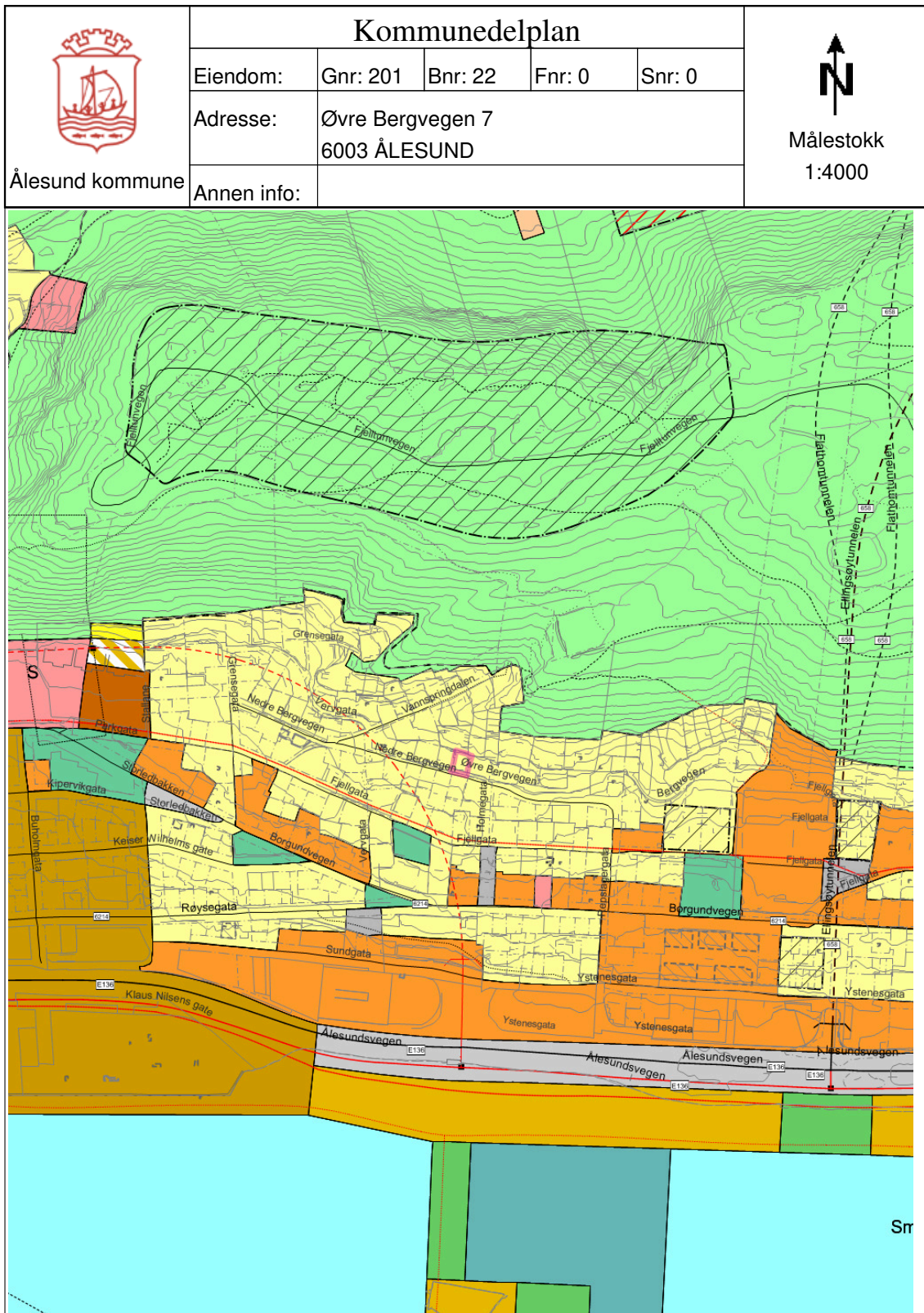
Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekrør  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Bygg godkjent revet
Påskrift reguleringsplan	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane	 Bevaringsområde
 Bevaring av bygninger	 Boligområde	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Almennyttig formål	 Kjøreveg
 Gate m/fortau	 Offentlig friområde	 Park
 Felles avkjørsel	 Bolig/Forretning	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Europa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekrør  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Fiktiv avgrensning for anlegg
Kai- og bryggekant	Frittstående mur	Loddrett mur
Voll	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkingskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg - Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - Tunnel - Nåværende
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Farled - Nåværende	Vegkryss - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende
Uteoppholdsarealer - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	Bebyggelse og anlegg - Fremtidig
Boligbebyggelse - Fremtidig	Andre typer anlegg - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
Parkering - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende

Grønnstruktur - Fremtidig
 Friluftsområde - Nåværende
 Småbåthavn - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktovveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekrør  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal

 Ålesund kommune	Alle datasett (DOK)
---	------------------------------

MATRIKKELENHET

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

1508 - Ålesund kommune	201	22	0	0
------------------------	-----	----	---	---

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

Berørte datasett (16)

[Tettsteder 2025](#)

[Marin grense](#)

[Løsmasser](#)

[Kulturminner - SEFRAK-bygninger](#)

[Arter av nasjonal forvaltningsinteresse](#)

[Naturtyper i Norge - Landskap](#)

[Aktsomhetskart for jord- og flomskred](#)

[Stormflo og havnivå](#)

[Befolkning på rutenett 250 m 2024](#)

[Radon aktsomhet](#)

[Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmiteområder og trehusmiljøer](#)

[Temadata - Landbruk - ar5](#)

[Vassdragsområde](#)

[Skredfaresoner](#)

[Flom aktsomhetsområder](#)

[Aktsomhetskart for snøskred](#)

Energ

Temadata - Fjernvarme

[Link til kart](#)



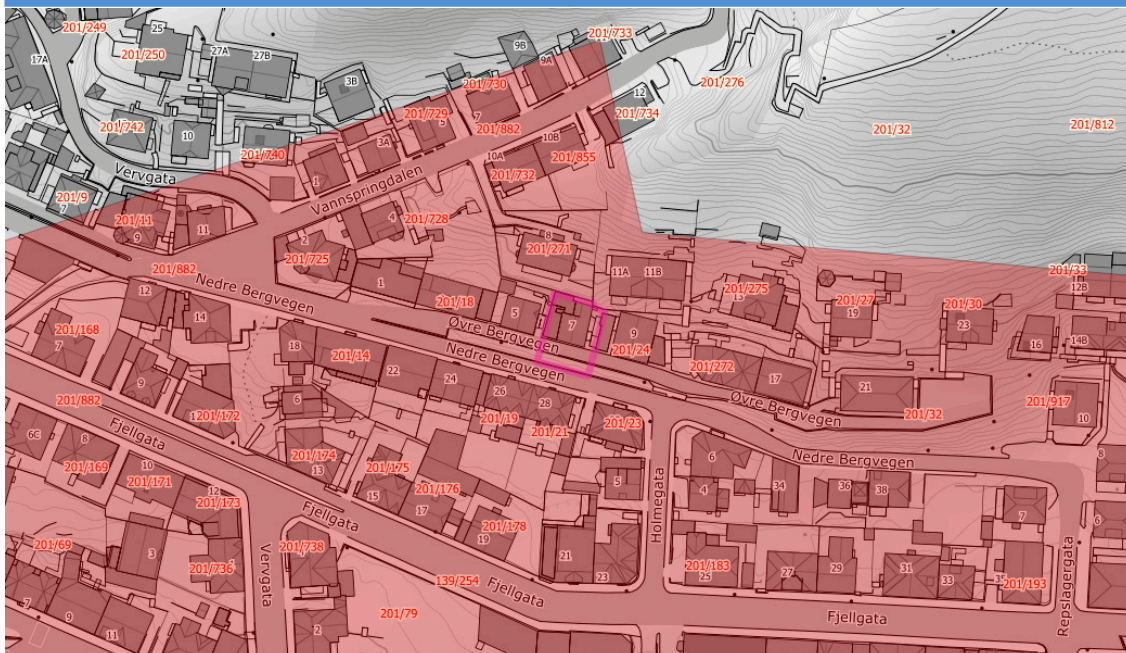
 Fjernvarme
konsesjonsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		191.59m ²

Forurensning

Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere

[Link til kart](#)



Mulig grunnforurensning fra
bybrannen 1904

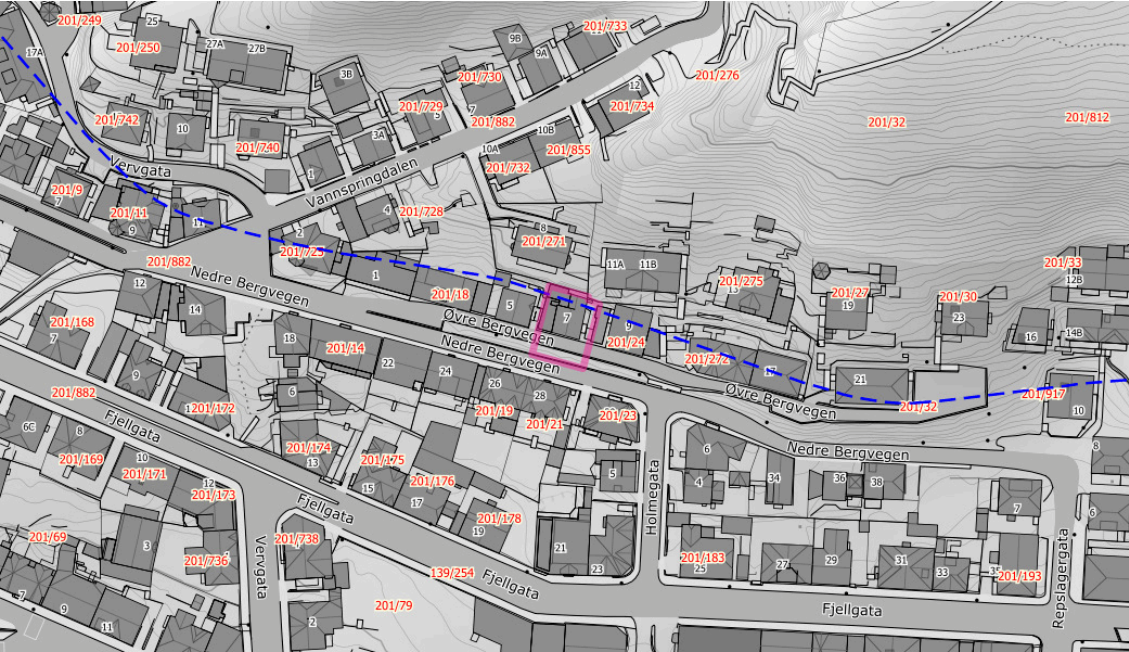
Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

Næring med potensiale for utslipp av
bromerte flammehemmere

Geologi

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



 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Marin grense, modellert	1	x		
Areal over marin grense	1	x		25.43m ²

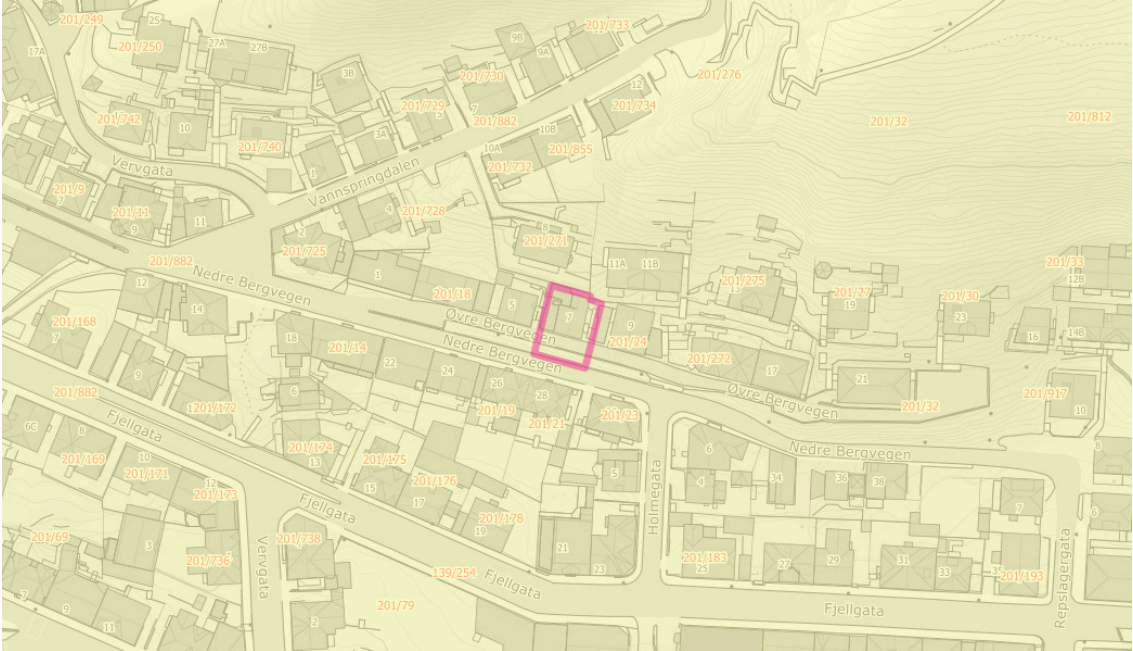
Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)

Marin grense, høyde

Areal med lite eller ingen marin påvirkning

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		217.35m ²

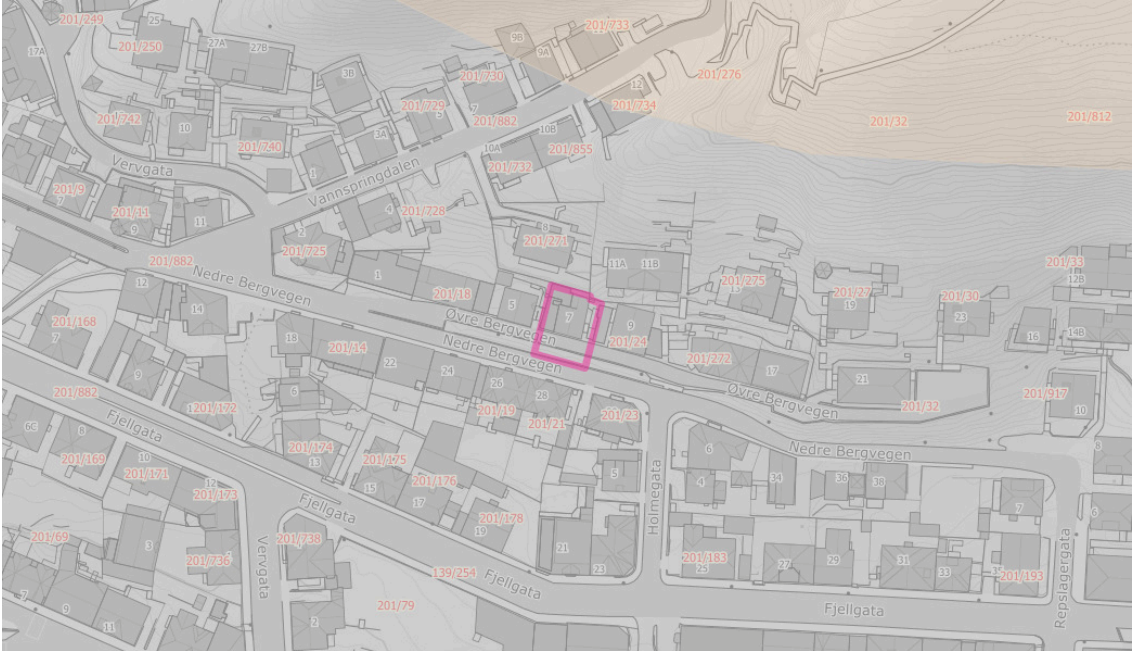
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Humusdekke/
tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Fyllmasse
(antropogent materiale)

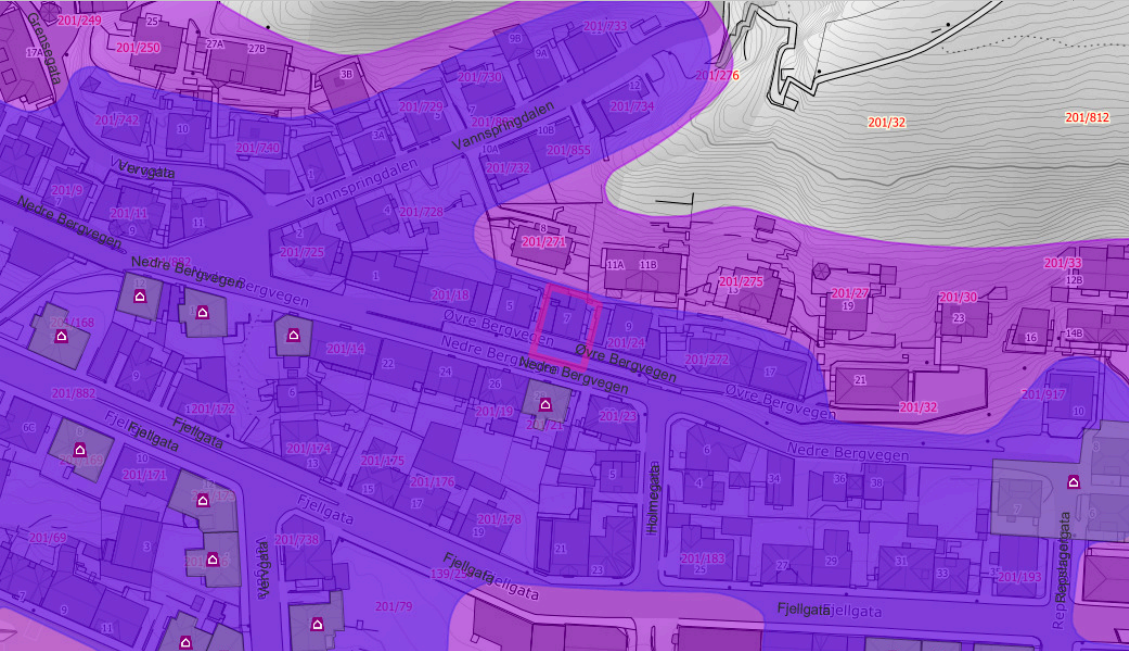
Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

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

Kulturminner

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart
			Kart



 Enkeltminner - Ikke fredet

 Brannsmitteområder

 Verneverdige tette trehusmiljøer

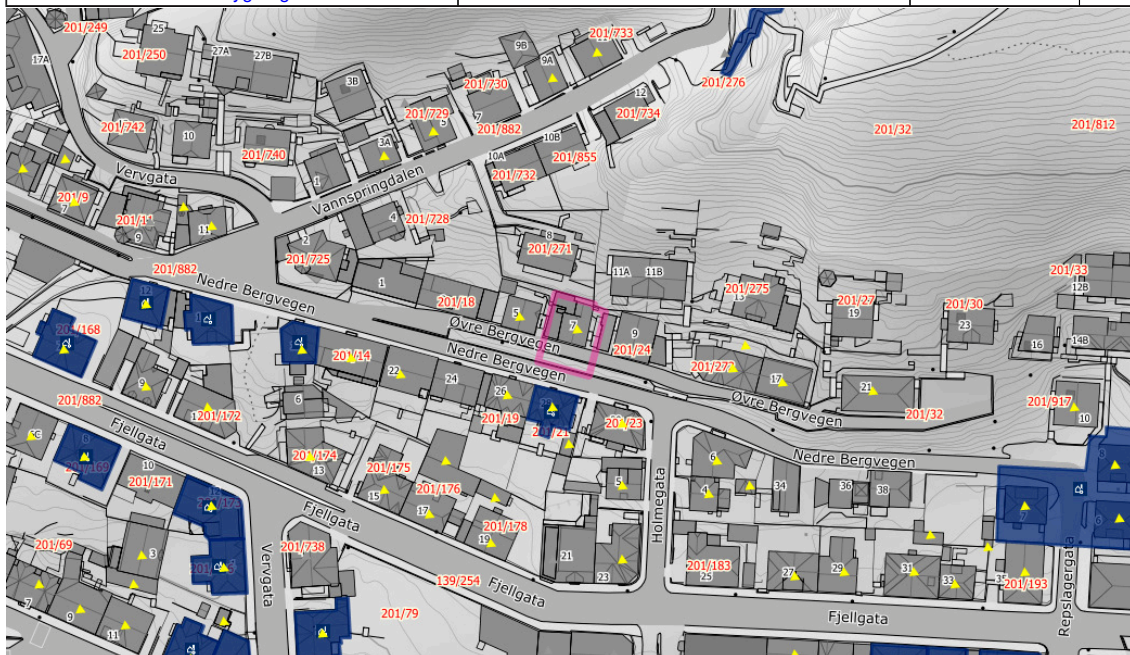
 Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Brannsmitteområder	1	x		217.35m ²
Verneverdige tette trehusmiljøer	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

- Enkeltminner - Fredet
- Enkeltminner - Verneverdig
- Enkeltminner - Listeført
- Enkeltminner - Ikke fredet
- Kulturmiljøer

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	2026-09-03	Kart



- ▲ SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt
 ▲ Annet SEFRAK-bygg
 Lokalitet

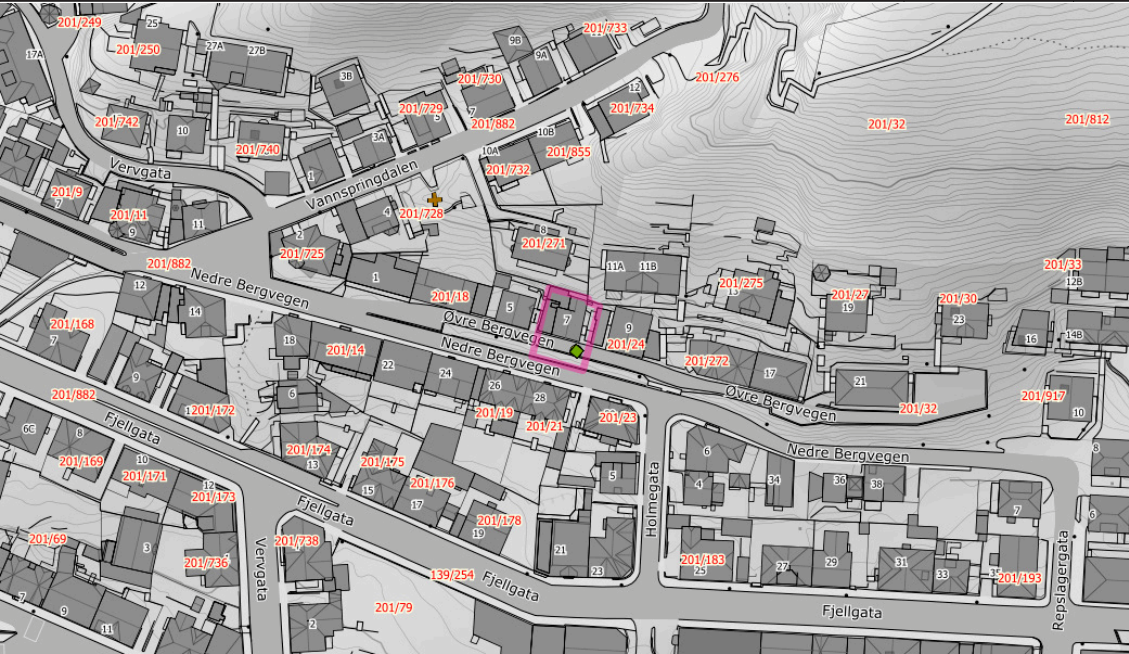
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Annet SEFRAK-bygg	1	x		

Tema uten treff:

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

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet	2021-01-01	Kart



- ◆

 Alle fremmede arter (punkt)
- +

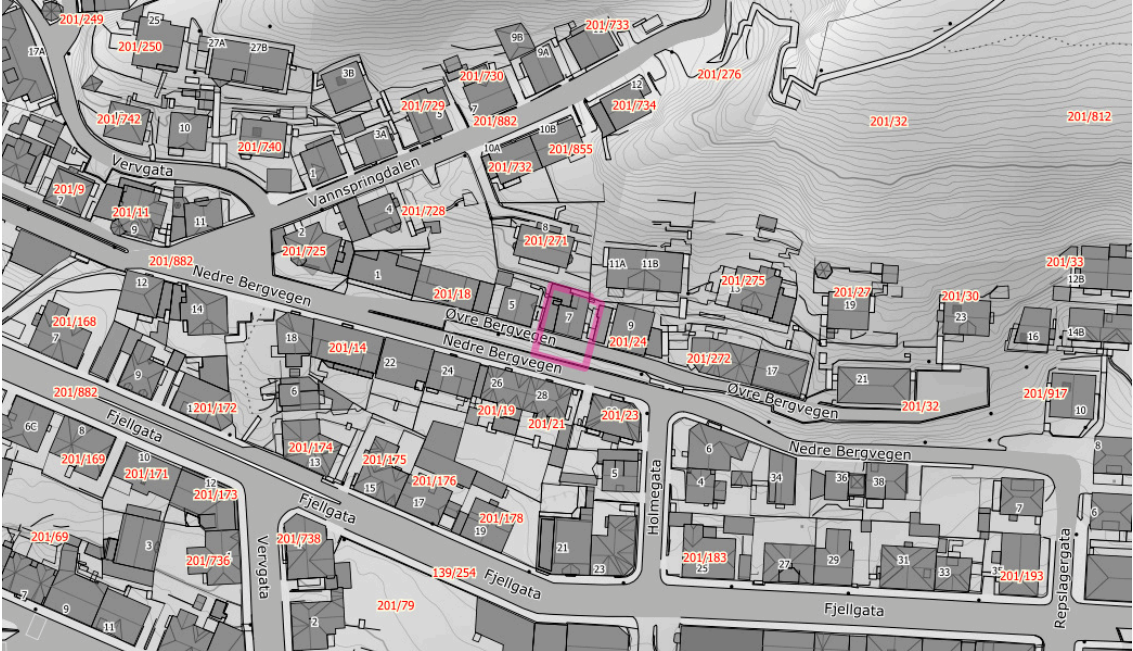
 Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)
- Trua arter (punkt)
- Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	11	x		
Trua arter (punkt)	1	x		
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	1	x		

Tema uten treff:

Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)
Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)	Ansvarsarter (flate)
Trua arter (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)
Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

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

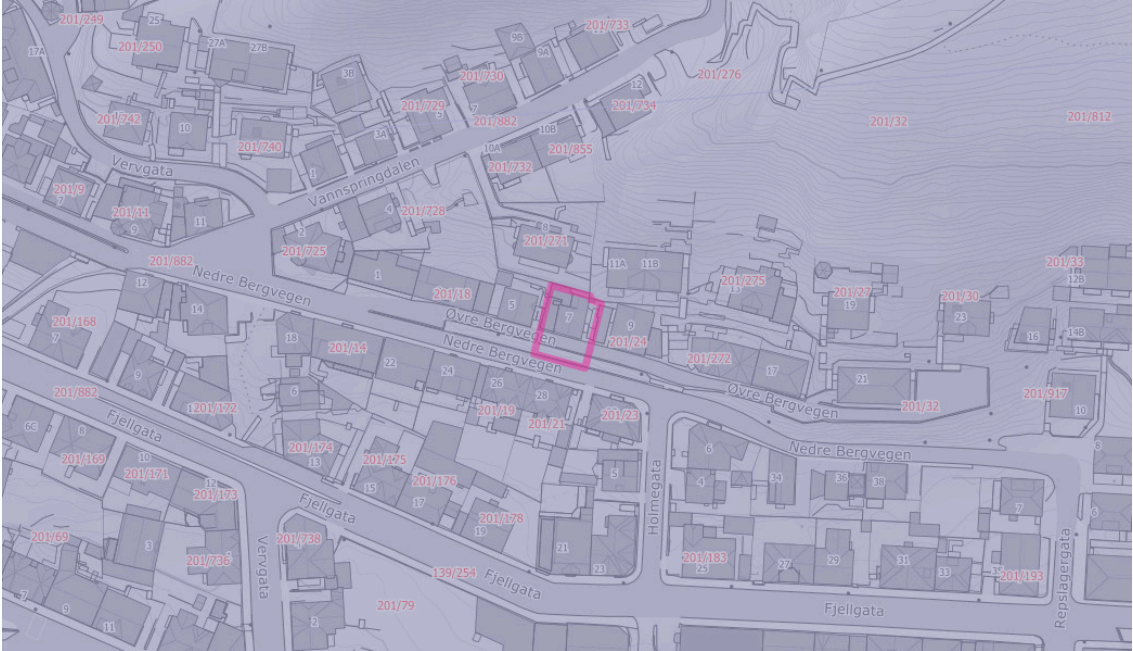


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

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



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

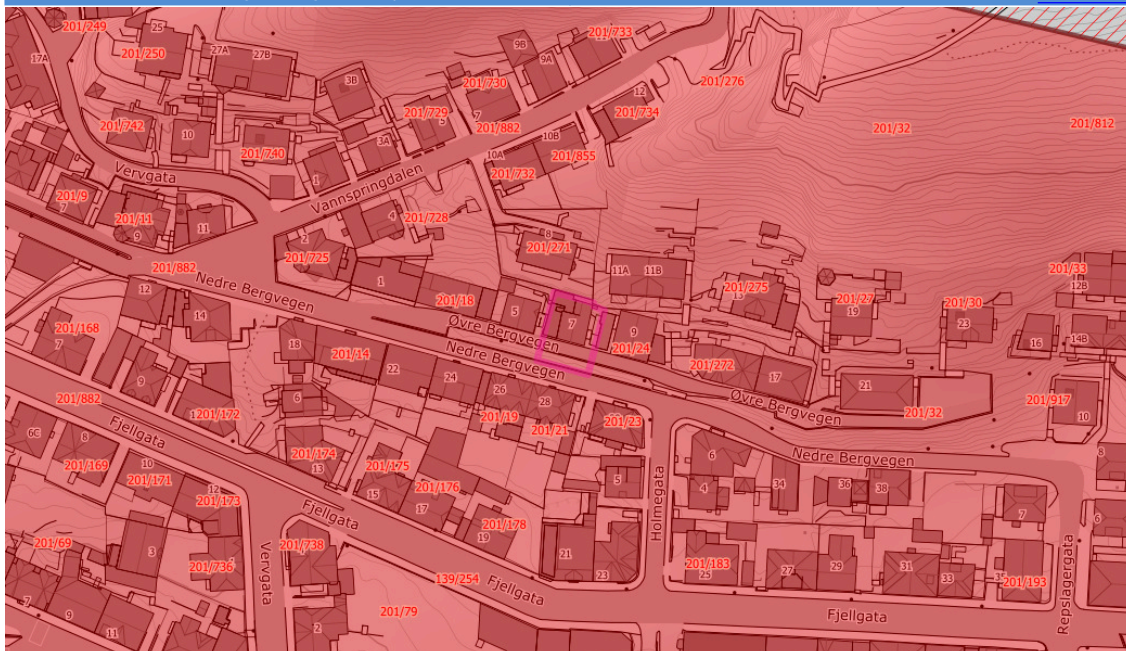
Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap

Plan

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

[Link til kart](#)

Sone 1 - Urban fortetting
 Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 1 - Urban fortetting	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

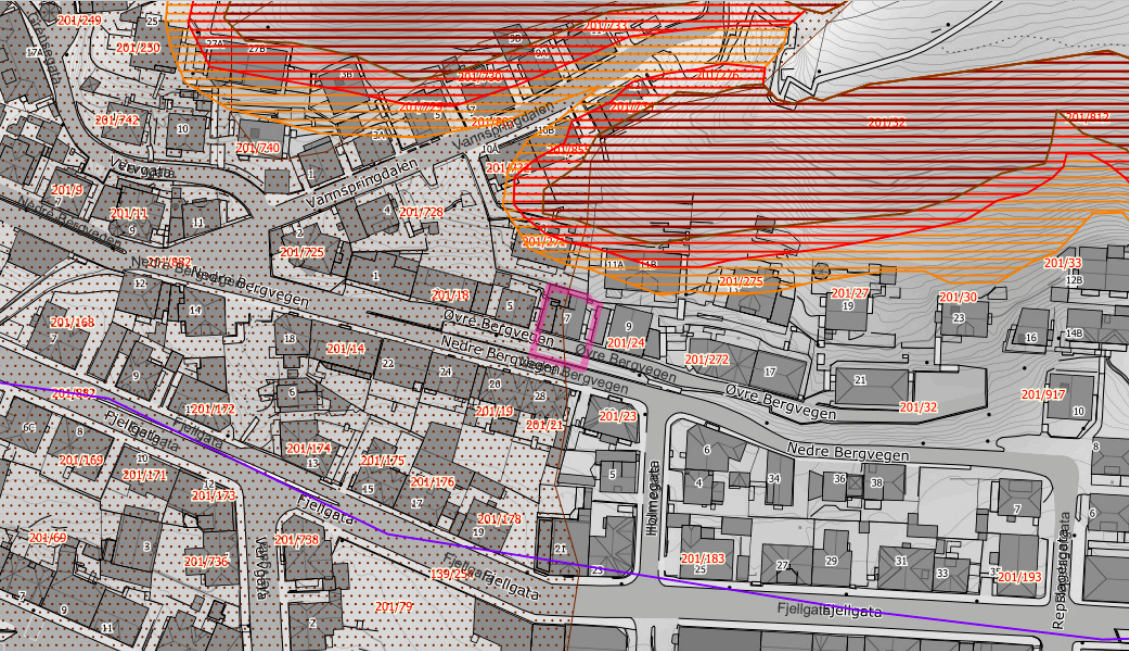
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-09-05	Kart
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-08-15	Kart



- Utsatt for 100-årsskred
- Utsatt for 1000-årsskred
- Utsatt for 5000-årsskred
- Skred analyseområde
- Jord- og flomskred - Potensiell skredfare

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skred analyseområde	1	x		217.35m ²
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare	1	x		100.26m ²

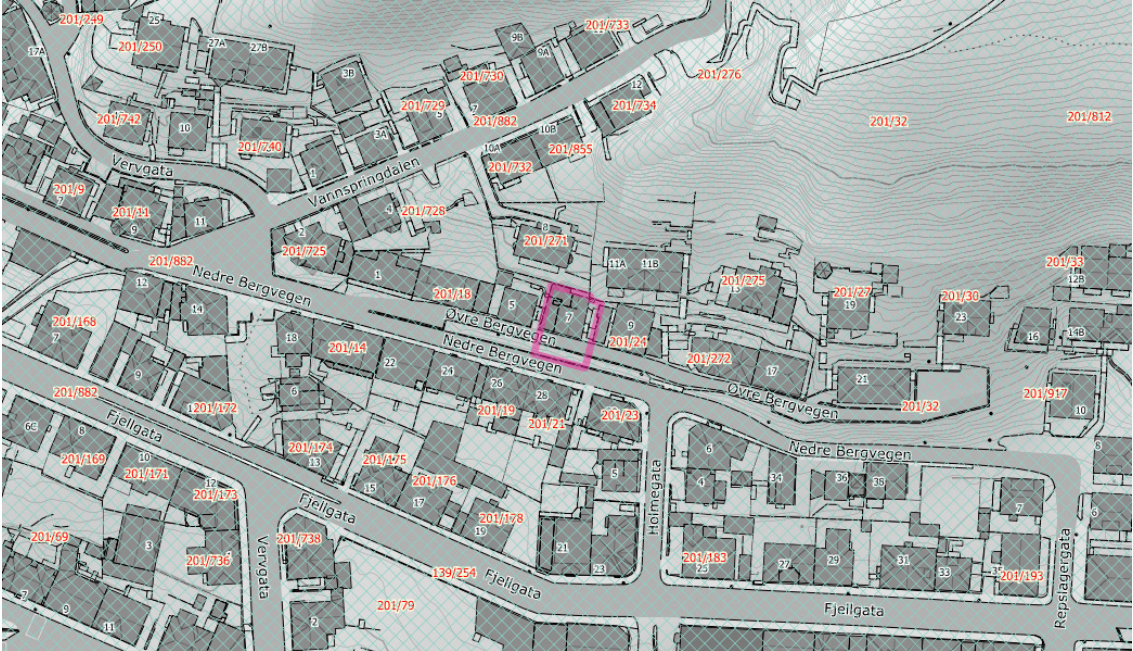
Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred

Utsatt for 1000-årsskred

Utsatt for 5000-årsskred

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



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-08-09	Kart



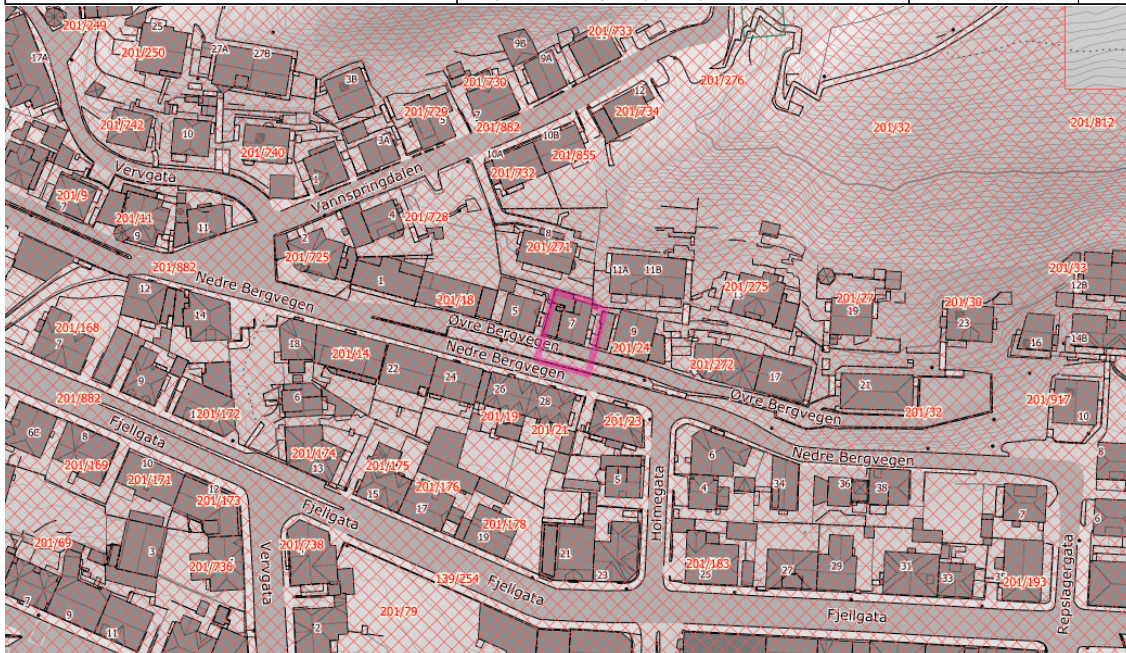
 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-02-17	Kart



	S3 Snøskred aktsomhetsområde		Skog med betydning for snøskredfare
---	---------------------------------	---	--

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		217.35m ²

Tema uten treff:

Skog med betydning for snøskredfare

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	201	22	0	0	1	217.35m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.					1	106.12m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	217.35m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn		Plantype	Status		Areal
1504390	Klipra, reg.plan Grensegata - Volsdalsbakken, m/best		Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		217.35m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Kjørevei						87.48m ²
Boliger						129.87m ²

Dataseett uten treff/status ukjent (56)

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

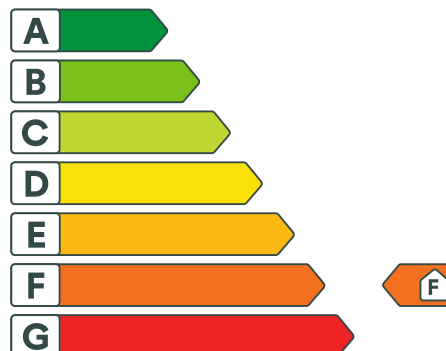
Du mangler tilgang til ett eller flere dataseett. Disse dataseettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Energiattest



Adresse Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND	
Dato for energimerking 12.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-367785
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 178922203
Gårdsnummer 201	Bruksnummer 22
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1909	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 85,0 m²	Oppvarmet bruksareal 85,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
387,19



Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND

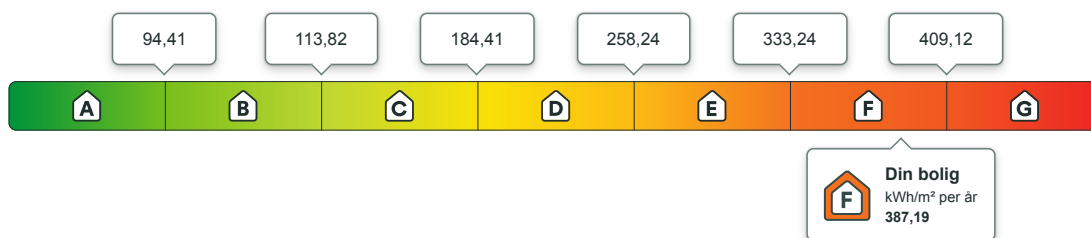


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
30 744,57

kWh/m² per år
361,70

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Øvre Bergvegen 7, 6003 ÅLESUND



Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata**Bygningsdata**

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1909
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	12.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	ÅLESUND
Klimakorreksjonsfaktor	0.93
Årsmiddeltemperatur	7.31 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlast i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	108,52 m ²
Areal tak	51,88 m ²
Areal gulv	42,50 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17,00 m ²
Oppvarmet BRA	85,00 m ²
Oppvarmet luftvolum	169,21 m ³
U-verdi for yttervegger	0,87 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	1,17 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,59 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,59 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,67 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	348 687,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	5,00 h ⁻¹
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m ³ /(m ² ·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m ² ·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m ² ·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	29,41 kWh/(m ² ·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	29,41 kWh/(m ² ·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m ²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	82,47 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO ² -ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vektning
------	----------------	---	-------------------	----------------

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,87
2	Tak	1,17
3	Gulv	0,59
4	Vinduer og dører	1,59
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	4,29
6	Infiltrasjon	0,23
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	4,52
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	4,93

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningsspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningsspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningsspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	303,35	0,00	303,35	1,00	303,35
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	29,41	4,11	33,52	1,14	29,41
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	361,88	4,11	365,99	-	361,88

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m ² ·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	30 745	361,70
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	30 745	361,70
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		30 745	362

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetposter	kWh/år	kWh/(m ² ·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 475	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	25 785	303,35
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 485	29,23
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	30 745	361,70
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	30 745	361,70

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m ² ·år)		kWh/(m ² ·år)
1 Levert elektrisitet	361,70	1,00	361,70
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 EI-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	361,70		361,70

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	361,70 kWh/(m ² ·år)

Ingen målt energibruk rapportert



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

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

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

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

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

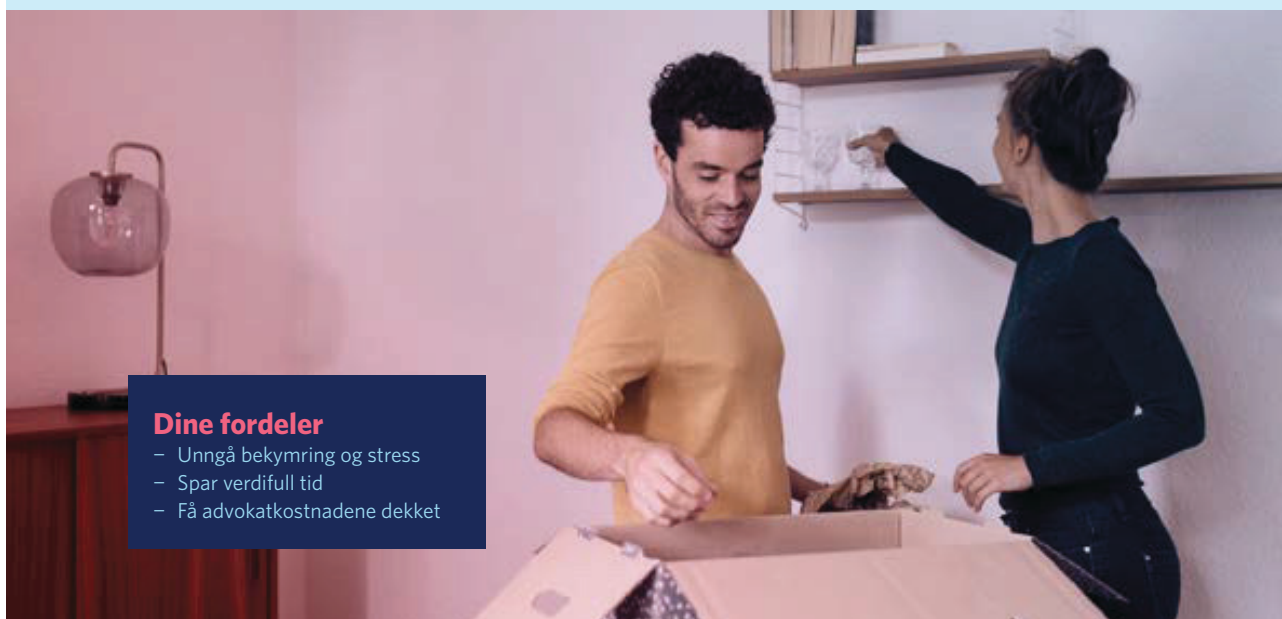
1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K 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 kontaklinformasjon, 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

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: _____

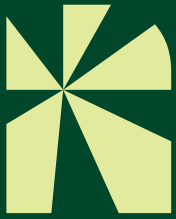
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.