notar

Nordre Holen

Retirovegen 19

Enebolig | BRA-i/BRA Total 184/195 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 3 093 990,-

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

Vi kjenner dem alle.

Romslig enebolig med 2 soverom og utviklingspotensial i attraktivt boligområde. Oppussingsobjekt med gode muligheter.

Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	19
Ditt nye nabolag	31
Om eiendommen	34
Vedlegg	47
Budskjema	129

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	Retirovegen 19, 6019 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 000 000,-
Omkostninger	Kr 93 990,-
Totalpris	Kr 3 093 990,-
BRA-i/BRA Total	184/195 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962
Soverom	2
Etasje	3

Din megler

Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no
926 62 972

Jeg startet som eiendomsmegler i 2005 og har siden da har jeg solgt alt fra nybygg prosjekter, fritidseiendommer, tomter, eneboliger, leiligheter og landbrukseiendommer.

Er oppvokst i Hatlane og flyttet siden til Oslo for å studere eiendomsmegling på BI. Etter 12 år i hovedstaden tok Notar kontakt og lokket meg tilbake til vakre Sunnmøre! På fritiden er jeg engasjert i det lokale fotball laget, friluftliv, jakt og ski, samt hyggelige sosiale lag med familie og venner.

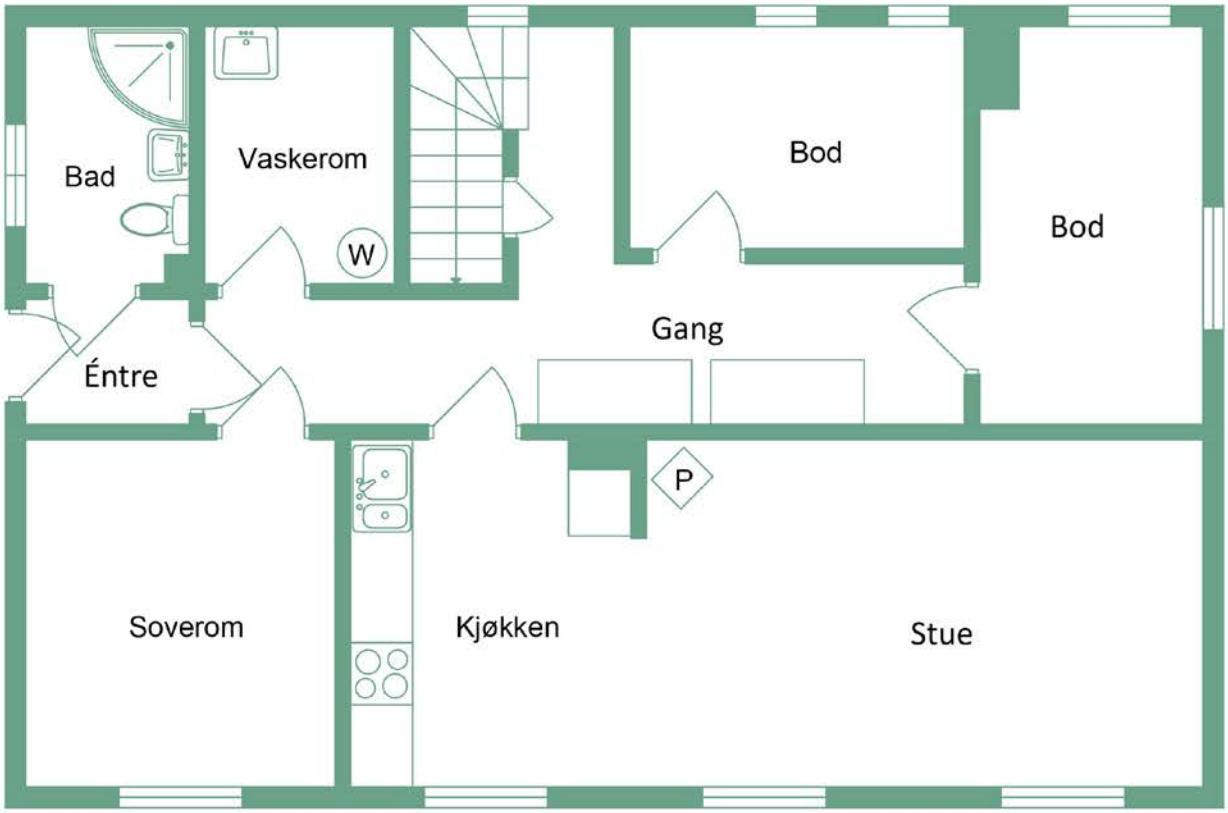
Jeg er en megler som er tilgjengelig døgnet rundt for å få fornøyde kunder som anbefaler meg videre for å bygge opp gode resultater. I tillegg til lang fartstid i bransjen og et høyt faglig kompetansenivå beskrives jeg som meget utadvendt, hardtarbeidende og resultatorientert.

Velger du meg som megler, er du i trygge hender.

19

Retirovegen 19

Plantegning



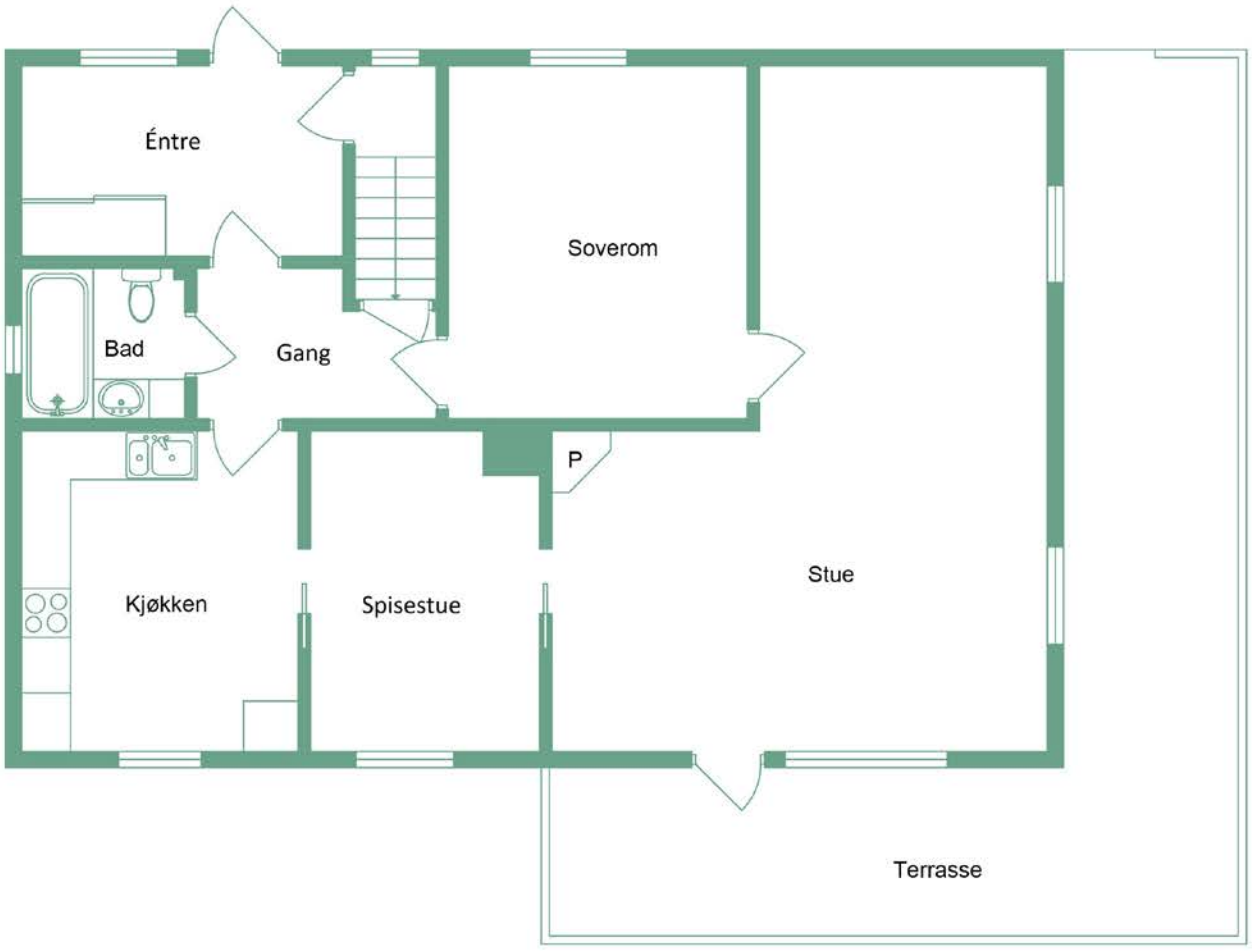
Retirovegen 19

U Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Retirovegen 19

1 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Retirovegen 19

2 Etg

notar.no @notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

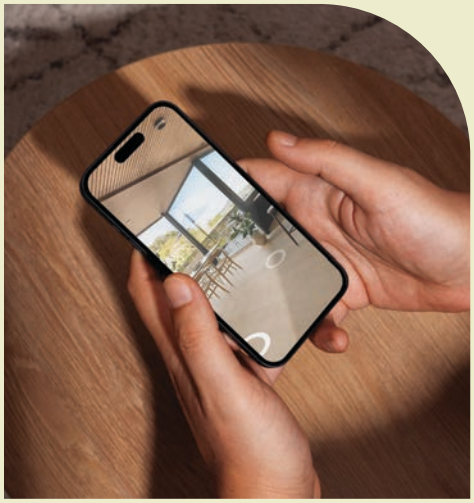
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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.



Velkommen til Retirovegen 19

Notar ved Eiendomsmegler MNEF Terje Hoel presenterer en enebolig over tre plan beliggende i etablert og attraktivt boligområde på Blindheim-/Retiro-området. Boligen inneholder blant annet stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, vaskerom og gode lagringsmuligheter. Eiendommen har en romslig tomt på ca. 928 m² med opparbeidede uteområder, biloppstillingsplasser og gode solforhold. Kort avstand til skole, barnehage, dagligvarehandel, kollektivtransport samt Moa og Ålesund sentrum. Boligen har behov for omfattende oppgradering og fremstår som et spennende prosjekt for den som ønsker å skape sitt eget hjem.

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger fint til i enden av en blindvei i Retirovegen i Olsvika, ca 12 km øst for Ålesund sentrum. Det er et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget i enden av gata med god tilkomst og gode lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

ADKOMST

Kjør mot Olsvika og ta andre avkjørsel opp til høyre når du har kjørt ut av rundkjøringen ved Kiwi/Volvo i retning Olsvika. Ta så inn til venstre i Retirovegen og følg veien til endes.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilt ved annonsert visning.

Retirovegen 19

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Retirovegen 19, 6019 ÅLESUND

Oppdragsnummer
2-0179/26

Selger
Miriam Knutsen
Sylvia Knutsen
Jøran Malvin Knutsen
Steinar Knutsen

Matrikkel
Gårdsnummer 32, bruksnummer 164, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Eieform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Energiklasse
G

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 928 kvm.

Beskrivelse av tomt
Tomten er på ca. 928 m² og ligger i skrånende terreng med opparbeidede uteområder bestående av plenarealer, beplantning, støttemurer og hellelagte gangarealer. Eiendommen er terrassert over flere nivåer, noe som gir gode muligheter for å utvikle attraktive uteplasser og hageområder. Det er etablert biloppstillingsplasser på øvre del av tomten. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde med nærhet til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og flotte turmuligheter

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

Takst
Tilstandsrapport datert 09.09.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

Byggeår
1962

Byggemåte
ENEBOLIG
Eneboligen er oppført i 1962 med fundamenter av ukjent utførelse og grunnmur/kjellervegger av betong, og det er opplyst om drenering fra byggeår. Etasjeskillene i boligen er i hovedsak utført som trebjelkelag. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasadene er kledd med liggende bordkledning fra byggeår. Takkonstruksjonen er utført som saltak med taksperrer og rupanel som undertak, og taktekkingen er omlagt på et ukjent tidspunkt med takstein av ukjent produsent og type. Renner, nedløp og beslag er av metall. Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse, med enkelte vinduer fra byggeår med koblet glass og øvrige vinduer av nyere dato med 2-lags isolerglass. Ytterdører og balkongdører er også av ulik alder og utførelse, med eldre hovedinngangsdør, kjellerdør og balkongdør på loft, samt nyere balkongdør i hovedetasjen. Boligen har veranda langs hovedetasjen og balkong ved loftsetasjen, oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre, og verandaen er delvis understøttet med tresøyler mot fundamenter på terreng.

BOD
Det er oppført en utvendig bod på ca. 11 m² i betong, med støpt parkeringsareal over. Det er ukjent byggeår men bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: • Bordkledningen har høy alder og stedvis tydelig værslitasje. Det er behov for vedlikehold og lokal utbedring. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen. Musesikring er ikke synlig og utførelsen er ukjent.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: • Det registreres betydelig alders- og værslitasje på enkelte vinduer. Det er også registrert mangelfulle utvendige beslags- og innsettingsdetaljer. De eldste vinduene vurderes å ha begrenset gjenværende levetid.

- Innvendig - Overflater - gulv, vegger og himlinger
Avvik: • Innvendige overflater har generelt høy alder og betydelig bruksslitasje. Flere overflater fremstår med behov for oppgradering og renovering.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: • Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulvene i flere etasjer. I underetasjen registreres merkbare søkk i gulvkonstruksjonen, samt ca. 15 mm nivåforskjell mellom gulv i forskjellige rom. På loftet er det registrert ca. 15 mm høydeforskjell. I hovedetasjen er det på kjøkkenet målt ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på 2,5 meter. Bjelkelaget i underetasje mot grunn er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og kun en svært begrenset del har vært mulig å inspisere. Tilstanden på skjulte deler av konstruksjonen er derfor ukjent.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: • Det eldre ildstedet i stuen har synlige skader og vurderes ikke å være i tilfredsstillende stand for bruk uten nærmere kontroll og utbedring. Skorsteinens tekniske tilstand er ukjent.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: • Det er registrert fuktutslag på tilgjengelige murflater, med økende fuktighet ned mot gulvnivå. På bakgrunn av dette må det påregnes risiko for tilsvarende fuktbelastning også bak platekledde og flislagte veggkonstruksjoner. Tilstanden bak disse overflatene er ukjent uten destruktive undersøkelser.

- Innvendig - Innvendige trapper
Avvik: • Trappene har en utforming som avviker fra dagens krav til sikkerhet. Trappen til loftet er bratt og smal, og det mangler tilfredsstillende rekkverk/ håndløper. Trappene har også generell bruksslitasje.
• 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.

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

- Våtrom - Underetasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: • Tettesjiktets utførelse og gjenværende levetid kan ikke dokumenteres. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare oppbygging og tilstand. Forholdet må også ses i sammenheng med øvrige registrerte avvik på våtrommet.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: • Innredningen mangler front.

- Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: • Det ble ikke registrert fuktskader eller funksjonssvikt ved befaring, men alder og utforming tilsier at modernisering bør vurderes på sikt.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Avvik: • Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør
Avvik: • PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank
Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
Avvik: • Det er registrert mindre vedlikeholdsmangler ved grunnmur og i forbindelse med vinduer. Et tidligere vindu under inngangspartiet er murt igjen, men avslutningen fremstår ikke tilfredsstillende utført eller tilstrekkelig tett. Det er også registrert en åpning i grunnmuren ved badet i underetasjen. Åpningen er tettet fra innsiden, men utvendig er det åpent og

funksjon er ukjent.
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: • Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

- 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: • Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Utvendig - Ytterdører
Avvik: • Det registreres betydelig alders- og værslitasje på de eldste dørene, særlig balkongdøren på loftet. Enkelte dører har begrenset gjenværende levetid.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: • Verandaen har betydelig skjevhet/nedbøyning, målt til ca. 85 mm. Fundamenteringen under søylene vurderes å ha sunket/settet seg over tid. Det registreres omfattende værslitasje, grønske, begynnende råte og generell aldring av trekonstruksjonene. Rekkverket har lav høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Balkongen på loftet har også tydelig værslitasje og behov for vedlikehold.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater gulv
Avvik: • Badet har ikke gulvsluk, men kun røroppstikk gjennom gulvet for tilkobling av avløp. Det er i tillegg registrert motfall fra døråpningen og inn mot våtsonen. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende løsning for sikker bortledning av eventuelt lekkasje- eller bruksvann.
• Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon
Avvik: • Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

- Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom - Hovedetasje - Bad . Generell
Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken > Avtrekk
Avvik: • Det er manglende eller defekt avtrekk.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Avvik: • Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJON SOM IKKER ER UNDERSØKT
- Innvendig - Krypkjeller
Det antas å være krypkjeller under hele eller deler av bjelkelaget i underetasjen. Krypkjelleren er ikke tilgjengelig for kontroll eller inspeksjon, og konstruksjonens oppbygging og tilstand er derfor ukjent.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er vurdert uhensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone. Grunnet våtrommenes oppbygning med betongvegger og bruk av dusjkabinett.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner
Varmepumpen omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen. Den ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

ELEKTRISK ANLEGG
trømmåler/hovedkomponenter i skapet, og kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Anlegget fremstår som et eldre elektrisk anlegg.
I underetasjen er det montert et nyere sekundært sikringsskap/undersentral. Dette er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelse viser fire kurser, blant annet for komfyr, varmtvannsbereder/ovn og lys. Skapet fremstår som en nyere utvidelse av det opprinnelige elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke funksjonstestet eller kontrollert elektrofaglig.
For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre

en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2019:
• Det er montert luft-til-luft varmepumpe (2019) i gangen i hovedetasjen.

• Det er montert en nyere vedovn i underetasjen.
• I underetasjen er det montert et nyere sekundært sikringsskap/undersentral. Dette er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelse viser fire kurser, blant annet for komfyr, varmtvannsbereder/ovn og lys. Skapet fremstår som en nyere utvidelse av det opprinnelige elektriske anlegget.
• Taktekkingen er omlagt på et ukjent tidspunkt og består av takstein av ukjent produsent og type.
• Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Enkelte vinduer er fra byggeår med koblet glass, mens øvrige vinduer er av nyere dato med 2-lags isolerglass.
• Balkongdør i hovedetasjen er av nyere dato.
• Et tidligere vindu under inngangspartiet er murt igjen.

Regulerings- og arealplaner

GJELDENDE REGULERING
Følger reguleringsplanHolen - Olsvik, reg.plan m/best (plan-ID 1504290), som er en reguleringsplan der eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse for (852.5 m2), med delareal til kjørevei på (75.33 m2)

KOMMUNEDELPLAN
I henhold til kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til:
• Boligbebyggelse - nåværende (927.83 m2)

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

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

PLANFORSLAG
Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen per 02.09.2026.

DOK-ANALYSE
I følge vedlagte DOK-analyserapport datert 02.09.2026 så er det registrert 11 temadata på eiendommen:
• Tettsteder 2025
• Befolkning på rutenett 250 m 2024
• Støykartlegging veg etter T-1442
• Marin grense
• Radon aktsomhet
• Løsmasser
• Temadata - Landbruk - ar5
• Vassdragsområde
• Naturtyper i Norge - Landskap
• Flom aktsomhetsområder
• Stormflo og havnivå

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

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

Oppvarming

Boligen har luft-til-luft varmepumpe (2019) på stue i 1. etasje.
Det er montert en nyere vedovn i underetasjen og et

eldre større ildsted i stuen i hovedetasjen.
INFORMASJON
Det er montert en nyere vedovn i underetasjen, et eldre større ildsted i stuen, luft-til-luft varmepumpe i gangen i hovedetasjen og varmekabler på badet i underetasjen.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG
Sist utførte feiing ble gjennomført av eier 26.02.2019. Da ble det registrert lite sot. neste feiing var planlagt utført 25.03.2021, men ble ikke gjennomført da det ikke var behov. Det var videre planlagt utført feiing 25.03.2023, men det er ikke registret om denne er utført.
Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

Parkeringsforhold
Det er etablert biloppstillingsplasser på øvre del av tomten, delvis over bodkonstruksjon.

Vei/Vann/Kloakk
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærområdet.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets
Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

Adgang til utleie
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.

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

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
ENEBOLIG
Det foreligger ferdigattest for våningshus av tre i én etasje med utbygg i underetasje og ildfast tekking på gnr. 32 bnr. 164, datert 25.09.1962.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Romfordelingen i både underetasjen og hovedetasjen er vesentlig endret sammenlignet med opprinnelige godkjente plantegninger, blant annet:
Hovedetasje: Del av gang er tatt inn i soverom. Ene soverom er fjernet til fordel for større stue.
Underetasjen: Hobbyrom og tidligere vaskerom er slått sammen og er innredet med stue/kjøkken. Rom godkjent som rullerom(bod) er i dag benyttet som soverom. Det er innredet bad og vaskerom i del som ikke er benevnt på de byggemeldte tegningene.

For loftsetasjen foreligger det ikke plantegninger i de byggemeldte tegningene. Det er derfor ikke mulig for meglerforetaket og kontrollere om det er foretatt bygningsmessige planendringer etter 1965 som burde vært omsøkt/godkjent. Klassifisering av rom i prospekt er derfor gjort med bakgrunn i bruken på befaringsdagen. Det gjøres dog oppmerksom på at bruken av rommet likevel kan være i strid med byggeteknisk forskrift og /eller mangle godkjennelse for den aktuelle bruken.

Utvendig er det oppført en balkong på byggets vestside. Det er også utført enkelte mindre fasadeendringer, blant annet endringer i vindusplassering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at balkongen og fasadeendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen, eller at det der er sendt inn melding om mindre byggearbeid for forholdende.

Det tas spesifikt forbehold om avvikene mellom dagens utførelse og de godkjente byggemeldte tegningene, herunder endret planløsning og bruk i hovedetasjen og underetasjen, balkong og fasadeendringer samt manglende tegningsgrunnlag for loftsetasjen. Kommunen kan kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, rettes eller tilbakeføres til godkjent utførelse og bruk. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene, herunder eventuelle krav fra kommunen og kostnader eller andre konsekvenser knyttet til dokumentasjon,

søknad, godkjenning, retting eller tilbakeføring.
BOD
Det er oppført en utvendig bod på ca. 11 m² i betong, med støpt parkeringsareal over. Det er ukjent byggeår men bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er ikke fremlagt byggesaksdokumentasjon som viser at boden og parkeringsarealet er omsøkt eller godkjent av kommunen. Konstruksjonen ligger helt inntil naboeiendommen.

Det tas spesifikt forbehold om bodens offentligrettslige status, herunder plasseringen mot naboeiendommen og bruken av arealet over boden til parkering. Kommunen kan kreve nærmere dokumentasjon, søknadsbehandling, godkjenning, retting, sikring eller tilbakeføring av tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene, herunder eventuelle krav fra kommunen og kostnader eller andre konsekvenser knyttet til dokumentasjon, søknad, godkjenning, retting eller tilbakeføring.

GENEREL OM OFFENTLIGRETTSLIGE FORHOLD
Kommunen har myndighet til å følge opp tiltak som ikke er omsøkt eller godkjent i samsvar med gjeldende regelverk. Det er eier som til enhver tid har ansvar for at eiendommen og utførte tiltak er i samsvar med lover, forskrifter og offentlige tillatelser.

Bygningsmyndighetene kan blant annet gi pålegg om dokumentasjon, søknad, retting eller tilbakeføring. Det kan også ilegges tvangsmulkt eller overtredelsesgebyr. I ytterste konsekvens kan det gis pålegg om riving.

Radonmåling
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innhold
Underetasje: Gang, stue/kjøkken, soverom. bad, vaskerom og 2 boder.

Hovedetasje: Entré, gang, kjøkken, spisestue, stue, soverom og bad. Terrasse på ca. 22 kvm

Loftsetasje: Gang og 2 rom brukt som soverom. Balkong på ca. 4 kvm.

Utvendig bod på ca. 11 kvm med enkel standard.
Det er vesentlige avvik mellom dagens planløsning og de byggemeldte tegningene. Av fire rom som benyttes som soverom, er kun ett dokumentert godkjent for varig opphold. Hobbyrom og tidligere vaskerom er slått sammen og innredet som stue/kjøkken, mens bad og vaskerom er etablert i et areal som ikke er benevnt på tegningene. Det foreligger heller ikke plantegninger for loftsetasjen. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere om dagens innredning og bruk er omsøkt eller godkjent. Rommene er benevnt i salgsoppgaven ut fra bruken på befaringsdagen.
Se punkt ferdigattest/ferdigattest for mer informasjon.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

Standard
KJØKKEN
Kjøkken i underetasjen har innredning med lyse, slette fronter og laminat benkeplate. Det er overskap over benkeplaten og nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett. Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin, og det er frittstående kjøle/fryseskap. Kjøkkenet mangler ventilator over komfyr.

Kjøkken i hovedetasjen har innredning med lyse, slette/profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er overskap over benkeplaten, dobbel oppvaskkum med avrenningsbrett og åpning for komfyr. Kjøkkenet har frittstående kjøle/fryseskap og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD
Bad i underetasjen har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og hvite himlingsplater. Rommet er innredet med hvit helstøpt servant, speil og lys over servanten, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Badet mangler ventilasjon.

Bad i hovedetasje har gulv med belegg, malte overflater på vegger samt fliser i nedre del/våtsone og himling med malte plater. Rommet er innredet med badekar med dusjarmatur, gulvmontert toalett, servant med underskap, speilskap og høyskap.

VASKEROM
Vaskerom i underetasjen med malt/behandlet betongoverflate med sluk på gulv. Veggene består hovedsakelig av pussede og malte mur- og betongkonstruksjoner, og himlingen har platekledning.

Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og synlige vann- og avløpsinstallasjoner.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Diverse laminat og gulvbelegg. Betonggulv på bad og vaskerom. Badet i underetasjen er flislagt.

Vegger: Tapet og malt glassfiberstrie.

Himling: En blanding av hvite himlingsplater og slette malte overflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER
- Vannledninger: Innvendig røropplegg av kobberrør med og uten plastkappe. Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer og dører samt friskluftsventiler i yttervegger.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1994, plassert på vaskerom. Tanken er tilkoblet via støpsel.
- Elektrisk anlegg: Hovedsikringsskap er plassert i loftsetasjen. Skapet er av eldre type og er i hovedsak utstyrt med skrusikringer. Det er montert strømmåler og hovedkomponenter i skapet, samt kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. I underetasjen er det montert et nyere sekundært sikringsskap/undersentral med automatsikringer. Kursfortegnelsen viser fire kurser, blant annet for komfyr, varmtvannsbereder/ovn og lys.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere.
- Andre installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe fra 2019 er montert i gangen i hovedetasjen.

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: Kjøl- og fryseskap, lite kjøleskap og komfyr på kjøkken i 1. etasje.

Kjøl- og fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken i underetasjen. Stor fryseboks plassert på bod i underetasjen.

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: 184 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 195 m²
TBA: 26 m²

ENEBOLIG
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 75 m² Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og 2 boder.

Hovedetasje
BRA-i: 80 m² Entré, gang, spisestue, kjøkken, stue, bad og soverom.

Loft
BRA-i: 29 m² Gang og to rom brukt som soverom.

TBA fordelt på etasje
Hovedetasje
22 m² Veranda.

Loft
4 m² Balkong.

BOD
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 11 m² Bod

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

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

Boligen har ferdig attest datert 25.09.1962.
Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

Romfordelingen i både underetasjen og hovedetasjen er vesentlig endret sammenlignet med opprinnelige godkjente plantegninger. For loftsetasjen foreligger det ikke plantegninger i mottatt dokumentasjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til om dagens planløsning og bruk av rommene er omsøkt og godkjent av kommunen.

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

BOD
Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

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

Økonomi

Prisantydning

Kr. 3 000 000,-

Verditakst

Kr 3 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 23 567,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngebyr og avløpsgebyr.

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

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

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

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt

Kr 6 365,- pr 2026

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 136 964,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 4 547 857,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

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

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

Omkostninger

kr. 3 000 000,- (Prisantydning)
---
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 75 000,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 93 990,- (Omkostninger totalt)
---

kr. 3 093 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

Servitutter/Rettigheter

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

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

Heftelser i eiendomsrett:
1955/301063-3/58 23.04.1955 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs. Kjøperen har gjerdeplikt til luten.

1972/3660-1/58 11.08.1972 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/3085-1/58 01.06.1977 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 139
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eier av gnr. 34 bnr. 140 og gnr. 32 bnr. 245, 165 og 164 gir hevred eier avtomt gnr. 34 bnr 139 rett til å legge vann og kloakkledning over deres eiendom til knytepunktet hvor ledningene blir tilkoblet.
Eier av gnr 34 bnr. 130 har videre rett til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold på ledningen. Grøfteterrassen skal settes i slik stand den var før arbeidet blei påbegynt.

1979/3640-2/58 21.06.1979 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 34 BNR: 140
Registrert feil rettighetshaver. Rettet etter tingl. § 18. 19.08.2016 HNJ
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Eier av gnr. 32 bnr. 245, 165 og 164 i Ålesund gir herved eier av tomt gnr. 34 bnr. 140 rett til å legge vann- og avløpsledninger over deres eiendom til knutepunktet, hvor ledningene blir tilkoblet.
Eier av gnr. 34 bnr. 140 har videre rett til å foreta nødvendige reparasjoner og vedlikehold på ledningen. Grøftetrasseen skal sette i slik stand den var før arbeidet ble påbegynt.

GRUNNDATA
1955/301063-1/58 23.04.1955 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 133

2020/1801373-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 32 BNR: 164

2024/886064-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 32 BNR: 164

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:

1955/301063-2/58 23.04.1955 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 133
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 533
Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 534
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Kjøper av luten skal ha bruksrett til fylkesveg frem til hovedbruket sin veg, og videre rett til å bruke vegen tilhovedbruket frem til bygdevegen for å få denne vegrett må kjøper yte sin part med å arbeide opp og holde vegen vedlike.

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

Grunnboksdato
22.09.2026

Forsikringsselskap
Fremtind

Polisenummer
1957717/148

Diverse opplysninger

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

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

Overtagelse
Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

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

Salgsoppgave sist oppdatert
22.09.2026

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

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

Meglers Vederlag
Prosentprovisjon med 2.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Oppdragstaker har krav på 2,00 % provisjon beregnet av kjøpesummen. Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 60 000,00,-.
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 2 500,- (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.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Er dette ditt nye hjem?

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

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

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

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

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

Retirovegen 19

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger bolig
- Ferdigattest bolig
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 32, bnr. 164

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 184 m²

Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1208 **Referansenummer:** YX3162

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.

Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes som et renoveringsprosjekt med et betydelig behov for oppgradering av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. Både innvendige og utvendige overflater er preget av omfattende slitasje, og mange elementer har enten nådd eller overskredet sin forventede levetid. Oppgradering vil være nødvendig for å oppnå en akseptabel standard og funksjonalitet. Teknisk anlegg som VVS og elektrisk bør gjennomgås, og det anbefales en full renovering for å møte dagens byggtekniske krav og komfortnivå.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 3 etasjer, oppført i 1962.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Etasjeskillene i boligen er i hovedsak utført som trebjelkelag.

Yttervegger:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:
Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Enkelte vinduer er fra byggeår med koblet glass, mens øvrige vinduer er av nyere dato med 2-lags isolerglass.
Boligen har ytterdører og balkongdører av ulik alder og utførelse.
Hovedinngangsdør og kjellerdør er av eldre type.
Balkongdør i hovedetasjen er av nyere dato, mens balkongdør på loftet er av eldre utførelse.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med taksperrer og rupanel som undertak.
Taktekkingen er omlagt på et ukjent tidspunkt og består av takstein av ukjent produsent og type.
Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:
Boligen har veranda langs hovedetasjen og balkong ved loftsetasjen. Konstruksjonene er oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen er delvis understøttet med tresøyler mot fundamenter på terreng.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det diverse laminat og gulvbelegg.
Betonggulv på bad og vaskerom. Badet i underetasjen er flislagt.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie på veggene.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og slette malte overflater.

TILSTAND
- Høy slitasje og lite oppgraderinger.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Boligen har trolig murt teglsteinsskorstein.
Det er montert en nyere vedovn i underetasjen og et eldre større ildsted i stuen.
Skorsteinens innvendige tilstand og røykløp er ikke undersøkt.

TRAPP
Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.
Innredning med hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vaskerom
Vaskerom i underetasjen av eldre standard. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med sluk. Veggene består hovedsakelig av pussede/malte mur- og betongkonstruksjoner, og himlingen har platekledning. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og synlige vann- og avløpsinstallasjoner.

Bad hovedetasje

Bad av eldre standard. Gulvet har belegg, veggene har malte overflater og fliser i nedre del/våtsone. Himling med malte plater. Rommet er innredet med badekar med dusjarmatur, gulvmontert toalett, servant med underskap, speilskap og høyskap. Vindu er plassert i våtsonen over badekaret.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken underetasje

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på veggen over benkeplate.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.
Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Kjøkken hovedetasje

Kjøkkeninnredningen har lyse slette/profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegger over benkeplate.
Dobbel oppvaskkum med avrenningsbrett.
Innredningen har åpning for komfyr.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående kjøle/fryseskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen. Denne er pga alder ikke funksjonstestet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1994 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Boligen har hovedsikringsskap plassert i loftsetasjen. Skapet er av eldre type og er i hovedsak utstyrt med skrusikringer. Det er montert strømmåler/hovedkomponenter i skapet, og kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Anlegget fremstår som et eldre elektrisk anlegg.
I underetasjen er det montert et nyere sekundært sikringsskap/undersentral. Dette er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelse viser fire kurser, blant annet for komfyr, varmtvannsbereder/ovn og lys. Skapet fremstår som en nyere utvidelse av det opprinnelige elektriske anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligen har ferdig attest datert 25.09.1962.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

Romfordelingen i både underetasjen og hovedetasjen er vesentlig endret sammenlignet med opprinnelige godkjente plantegninger. For loftsetasjen foreligger det ikke plantegninger i mottatt dokumentasjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til om dagens planløsning og bruk av rommene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Bod

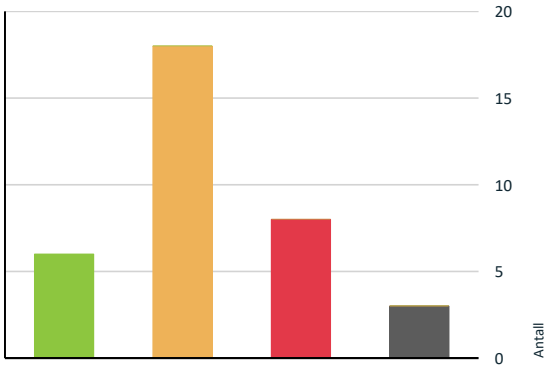
• Det foreligger ikke tegninger

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

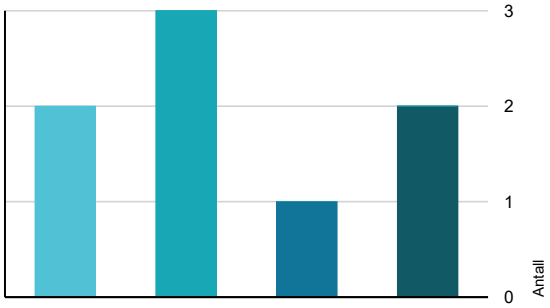
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	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 > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er omlagt på et ukjent tidspunkt og består av takstein av ukjent produsent og type.

Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke registrert synlige skader, forskyvninger eller andre forhold som tilsier svekket funksjon eller tilstand på befaringsdagen.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje.
Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med taksperrer og rupanel som undertak. Rupanelet er synlig flere steder fra loftet, noe som indikerer begrenset isolering mot yttertaket. Det er registrert isolasjon mot oppvarmede rom. Det ble ikke registrert unormale avvik ved takkonstruksjonen sett i forhold til alder og byggemåte.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Bordkledningen har høy alder og stedvis tydelig værslitasje. Det er behov for vedlikehold og lokal utbedring. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen. Musesikring er ikke synlig og utførelsen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Kledningen bør vedlikeholdes og skadde/slitte bord skiftes etter behov. Ved fremtidig utskifting bør det etableres tilfredsstillende lufting og musesikring bak kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Enkelte vinduer er fra byggeår med koblet glass, mens øvrige vinduer er av nyere dato med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det registreres betydelig alders- og værslitasje på enkelte vinduer. Det er også registrert mangelfulle utvendige beslags- og innsettingsdetaljer. De eldste vinduene vurderes å ha begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Utskifting av de eldste vinduene må påregnes. Øvrige vinduer vedlikeholdes og skiftes etter behov. Mangelfulle beslag og utvendige detaljer bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting mot nedbør.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører og balkongdører av ulik alder og utførelse.
Hovedinngangsdør og kjellerdør er av eldre type.
Balkongdør i hovedetasjen er av nyere dato, mens balkongdør på loftet er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det registreres betydelig alders- og værslitasje på de eldste dørene, særlig balkongdøren på loftet. Enkelte dører har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Vedlikehold og utskifting av eldre dører må påregnes.
Balkongdøren på loftet bør vurderes skiftet.
Øvrige dører vedlikeholdes og justeres etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fuktskader på balkongdør på loft.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda langs hovedetasjen og balkong ved loftsetasjen. Konstruksjonene er oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen er delvis understøttet med tresøyler mot fundamenter på terreng.

Vurdering av avvik:

• Verandaen har betydelig skjevhet/nedbøyning, målt til ca. 85 mm. Fundamenteringen under søylene vurderes å ha sunket/settet seg over tid. Det registreres omfattende værslitasje, grønske, begynnende råte og generell aldring av trekonstruksjonene. Rekkverket har lav høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Balkongen på loftet har også tydelig værslitasje og behov for vedlikehold.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Konsekvens/tiltak

• På grunn av skjevheter, alder og generell tilstand anbefales verandaen revet og bygget opp på nytt med tilfredsstillende fundamentering og nye materialer. Nytt rekkverk må utføres med tilfredsstillende høyde og åpninger. Balkongen på loftet må vedlikeholdes og utbedres, med utskifting av svekkede materialer etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det diverse laminat og gulvbelegg. Betonggulv på bad og vaskerom. Badet i underetasjen er flislagt.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie på veggene.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og slette malte overflater.

TILSTAND
- Høy slitasje og lite oppgraderinger.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

• Innvendige overflater har generelt høy alder og betydelig bruksslitasje. Flere overflater fremstår med behov for oppgradering og renovering.

Konsekvens/tiltak

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Det må påregnes generell oppgradering av innvendige overflater. Omfang og valg av løsninger vil i stor grad være avhengig av individuelle krav til standard og estetikk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene i boligen er i hovedsak utført som trebjelkelag.

Mot fasaden på sørsiden er det en mindre åpning i grunnmuren hvor deler av trebjelkelaget over underetasjen er synlig. Synlig treverk fremstår tørt uten synlige tegn til råte. Øvrige deler av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulvene i flere etasjer. I underetasjen registreres merkbare søkk i gulvkonstruksjonen, samt ca. 15 mm nivåforskjell mellom gulv i forskjellige rom. På loftet er det registrert ca. 15 mm høydeforskjell. I hovedetasjen er det på kjøkkenet målt ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på 2,5 meter.

Bjelkelaget i underetasje mot grunn er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og kun en svært begrenset del har vært mulig å inspisere. Tilstanden på skjulte deler av konstruksjonen er derfor ukjent.

• Skjevheter og søkk må ses i sammenheng med boligens alder og konstruksjon, men årsaken er ikke nærmere avklart. Ved oppussing eller åpning av gulvene anbefales det å undersøke bjelkelag, bjelkeender og øvrige skjulte konstruksjoner nærmere. Det må påregnes lokale opprettings- og utbedringsarbeider dersom plane gulvflater ønskes. Eventuelle svekkelser som avdekkes ved åpning må utbedres.

Fra luke i grunnmuren.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har trolig murt teglsteinsskorstein. Det er montert en nyere vedovn i underetasjen og et eldre større ildsted i stuen. Skorsteinens innvendige tilstand og røykløp er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

• Det eldre ildstedet i stuen har synlige skader og vurderes ikke å være i tilfredsstillende stand for bruk uten nærmere kontroll og utbedring. Skorsteinens tekniske tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

• Ildstedet i stuen må repareres og kontrolleres før det tas i bruk. Det anbefales at skorstein og begge ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson/feiervesen for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng mot nord og delvis mot øst og vest.

Veggene i underetasjen består dels av synlige betong-/murkonstruksjoner og dels av platekledde og flislagte konstruksjoner. De lukkede konstruksjonene har ikke vært tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktutslag på tilgjengelige murflater, med økende fuktighet ned mot gulvnivå. På bakgrunn av dette må det påregnes risiko for tilsvarende fuktbelastning også bak platekledde og flislagte veggkonstruksjoner. Tilstanden bak disse overflatene er ukjent uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Ved oppussing eller åpning av de lukkede konstruksjonene må det påregnes at det kan avdekkes fuktpåvirkning og eventuelle følgeskader. Forholdet må ses i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold. Eventuelle skadde materialer må fjernes og konstruksjonene bygges opp igjen med fuktsikre løsninger tilpasset rom under terreng.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det antas å være krypkjeller under hele eller deler av bjelkelaget i underetasjen. Krypkjelleren er ikke tilgjengelig for kontroll eller inspeksjon, og konstruksjonens oppbygging og tilstand er derfor ukjent.

Krypkjeller av denne typen regnes som en risikokonstruksjon med økt fare for fukt, kondens, mugg- og råteskader. På grunn av manglende adkomst har det ikke vært mulig å kontrollere bjelkelag, fundamentering eller øvrige konstruksjoner.

Krypkjelleren og gulvkonstruksjonen må undersøkes nærmere før eventuell renovering av underetasjen. Det bør etableres nødvendig adkomst for inspeksjon. Dersom det viser seg at gulvet har en annen konstruksjonsoppbygging enn antatt, må videre vurdering og tiltak tilpasses de faktiske forholdene som avdekkes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappen mellom underetasje og hovedetasje har rekkverk/håndløper på deler av trappeløpet. Trappen videre til loftet er en relativt bratt og smal tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappene har en utforming som avviker fra dagens krav til sikkerhet. Trappen til loftet er bratt og smal, og det mangler tilfredsstillende rekkverk/håndløper. Trappene har også generell bruksslitasje.

• 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

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende håndløper/rekkverk der dette mangler. Trappen til loftet bør vurderes oppgradert for bedre personsikkerhet. Ved større renovering av boligen bør trappeløsningene vurderes samlet.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.

Innredning med hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Badet har ikke gulvsluk, men kun røroppstikk gjennom gulvet for tilkobling av avløp. Det er i tillegg registrert motfall fra døråpningen og inn mot våtsonen. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende løsning for sikker bortledning av eventuelt lekkasje- eller bruksvann.
• Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører økt risiko for at vann blir stående eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Badet bør oppgraderes med godkjent sluk, tilfredsstillende tettesjikt og fallforhold. På bakgrunn av konstruksjon og registrerte avvik må det påregnes full rehabilitering av våtrommet.
• Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken membran-/tettesjiktsløsning badet er oppført med. Det foreligger ingen dokumentasjon, og tettesjiktet er ikke synlig eller på annen måte tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til vannlekkasje på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktets utførelse og gjenværende levetid kan ikke dokumenteres. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare oppbygging og tilstand. Forholdet må også ses i sammenheng med øvrige registrerte avvik på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Innredningen mangler front.

Konsekvens/tiltak

• Manglende front bør monteres. Type og utførelse tilpasses etter egne ønsker.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er vurdert uhensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone. Grunnet våtrommenes oppbygning med betongvegger og bruk av dusjkabinett.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasjen av eldre standard. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med sluk. Veggene består hovedsakelig av pussede/malte mur- og betongkonstruksjoner, og himlingen har platekledning. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og synlige vann- og avløpsinstallasjoner. Det er ikke registrert tettesjikt på gulv eller vegger.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Vaskerommet har høy alder og tilfredsstiller ikke dagens forventede standard til våtrom. Det er synlige fuktutslag/misfarging på vegger, særlig i nedre del mot gulvet, samt generell slitasje på overflater og installasjoner. Fuktutslagene må ses i sammenheng med at deler av rommet ligger under terreng og tidligere registrerte forhold ved drenering/terreng.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre standard. Gulvet har belegg, veggene har malte overflater og fliser i nedre del/våtsone. Himling med malte plater. Rommet er innredet med badekar med dusjarmatur, gulvmontert toalett, servant med underskap, speilskap og høyskap. Vindu er plassert i våtsonen over badekaret.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på veggen over benkeplate.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet mangler ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
• Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse slette/profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegger over benkeplate.
Dobbel oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpning for komfyr.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert fuktskader eller funksjonssvikt ved befaring, men alder og utforming tilsier at modernisering bør vurderes på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen. Denne er pga alder ikke funksjonstestet.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Vurdering av avvik:
• PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1994 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsikringsskap plassert i loftsetasjen. Skapet er av eldre type og er i hovedsak utstyrt med skrusikringer. Det er montert strømmåler/hovedkomponenter i skapet, og kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Anlegget fremstår som et eldre elektrisk anlegg.

I underetasjen er det montert et nyere sekundært sikringsskap/undersentral. Dette er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelse viser fire kurser, blant annet for komfyr, varmtvannsbereder/ovn og lys. Skapet fremstår som en nyere utvidelse av det opprinnelige elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke funksjonstestet eller kontrollert elektrofaglig.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere.
Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe (2019) i gangen i hovedetasjen.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Varmepumpen omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen.
Den ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

- Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 1960-tallet. Utførelse, oppbygning og omfang er ukjent da dokumentasjon ikke foreligger. Dreneringen er ikke synlig for inspeksjon, og vurderingen er basert på alder og tilgjengelige observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere ny drenering rundt boligen i henhold til dagens anbefalte løsninger, samt utføre utvendig fuktsikring av grunnmurene. Tiltaket må ses i sammenheng med terrengforhold og registrerte fuktutslag i underetasjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fra 1962 og antas fundamentert på betongfundamenter mot faste masser.
Grunnmuren består av betong-/murkonstruksjoner pusset utvendig.

Fundamenteringens oppbygging og dybde er ikke kjent, da konstruksjonene i hovedsak ligger skjult under terreng og gulvkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre vedlikeholdsmangler ved grunnmur og i forbindelse med vinduer. Et tidligere vindu under inngangspartiet er murt igjen, men avslutningen fremstår ikke tilfredsstillende utført eller tilstrekkelig tett. Det er også registrert en åpning i grunnmuren ved badet i underetasjen. Åpningen er tettet fra innsiden, men utvendig er det åpent og funksjon er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Generelt vedlikehold som maling.

Igjenmurt vinduså̊pning bør ettergås og tettes/avsluttes fagmessig.
Åpningen i grunnmuren ved badet bør avklares med hensyn til tidligere funksjon og deretter enten tettes tilfredsstillende eller utføres med egnet ventil dersom det er behov for ventilasjon.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har støttemurer av betong/naturstein nord for boligen i forbindelse med terrengforskjeller og nedkjøring, samt på vestsiden ved utvendig trapp ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en skråning og terrenget faller inn mot boligen fra nord.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- 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

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.
Ledningene er ikke kontrollert.
Beskrivelsen er basert på alder alene.
Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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 mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse
Lagring

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Bygget er oppført i mur-/betongkonstruksjoner og benyttes som bod. Bygget fremstår med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det registreres innestengt/dårlig lukt innvendig, og det må påregnes utbedringer og generell oppgradering av konstruksjonen.

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

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m²/184 m²

Enebolig: 3 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, 2 Bod, 2 Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 350 000

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	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 300 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**50 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 350 000**

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

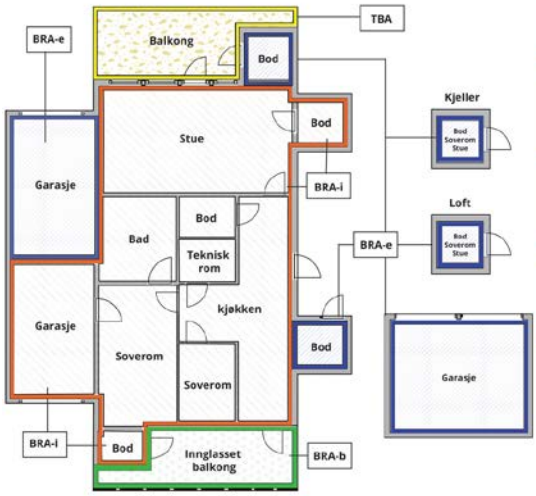
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	75			75	
Hovedetasje	80			80	22
Loftsetasje	29			29	4
SUM	**184**				**26**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom, bod, entré, bod 2		
Hovedetasje	Entré, gang, kjøkken, stue, bad, soverom, spisestue		
Loftsetasje	Gang, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 25.09.1962.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

Romfordelingen i både underetasjen og hovedetasjen er vesentlig endret sammenlignet med opprinnelige godkjente plantegninger. For loftsetasjen foreligger det ikke plantegninger i mottatt dokumentasjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til om dagens planløsning og bruk av rommene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	32	164		0	927.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Retirovegen 19

Hjemmelshaver
Knutsen Borgny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Retirovegen i et etablert boligområde i Ålesund.
Området består hovedsakelig av frittliggende boligbebyggelse og har nærhet til skole, barnehage, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud.
Det er gode forbindelser til Ålesund sentrum og Moa, samt kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 927 m² og er opparbeidet med plen, beplantning, støttemurer og hellelagte gangarealer.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, og tomten er terrassert på flere nivåer med støttemurer av betong.
Det er etablert biloppstillingsplasser på øvre del av tomten, delvis over bodkonstruksjon.
Tomten fremstår ellers som normalt opparbeidet for området og boligens alder.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026	Dødsbo	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	22.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk 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 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.»*

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.

Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 164
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Forutsetninger

Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Moa

Oppdragsnr.
2-0179/26

Selger 1 navn
Steinar Knutsen

Gateadresse
Retirovegen 19

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6019

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Borgny Knutsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Borgny Knutsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0179/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0179/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Knutsen	e12ac868556a82a1a11c26f b4889a3b60393bd22	16.09.2026 08:37:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0179/26

- 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

Retirovegen 19 - Nabolaget Breivika - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

Offentlig transport

Tafjord kraft Linje 13, 17	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	26 min

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	7 min 2.5 km
Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	7 min 2.8 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 222 elever, 14 klasser	8 min 4.1 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	15 min 1.3 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	15 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Tafjord Marked AS	3 min
Ålesund, Norway - Breivika	5 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

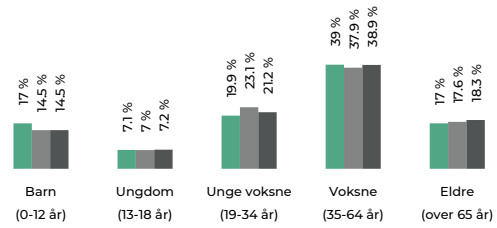
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Breivika	483	193
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgvoll barnehage (0-5 år) 96 barn	13 min 1.1 km
Askepott barnehage (1-2 år) 14 barn	15 min 1.3 km
Olsvika idrettsbarnehage (0-5 år) 127 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Breivika	6 min
Rema 1000 Breivika Post i butikk	15 min 1.3 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

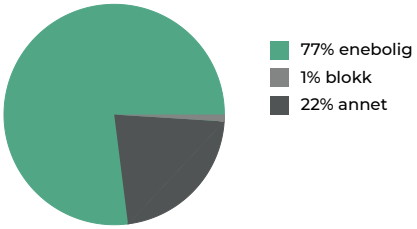
Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Borgund v.g. skule	15 min	
Aktivitetshall	1.3 km	
Borgundhallen	17 min	
Aktivitetshall	1.4 km	
Aktiv trening Breivika	6 min	
Spjelkavik Treningssenter	19 min	

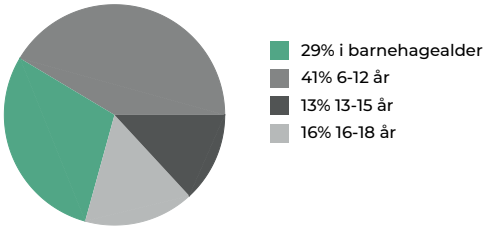
Boligmasse



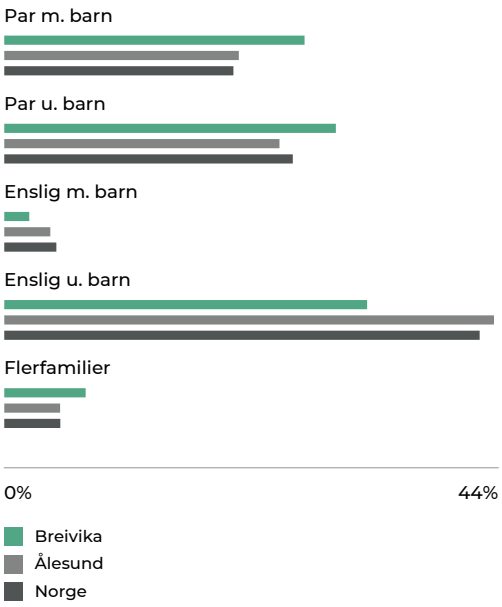
Varer/Tjenester

AMFI Moa	21 min
Apotek 1 Moa Gård	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



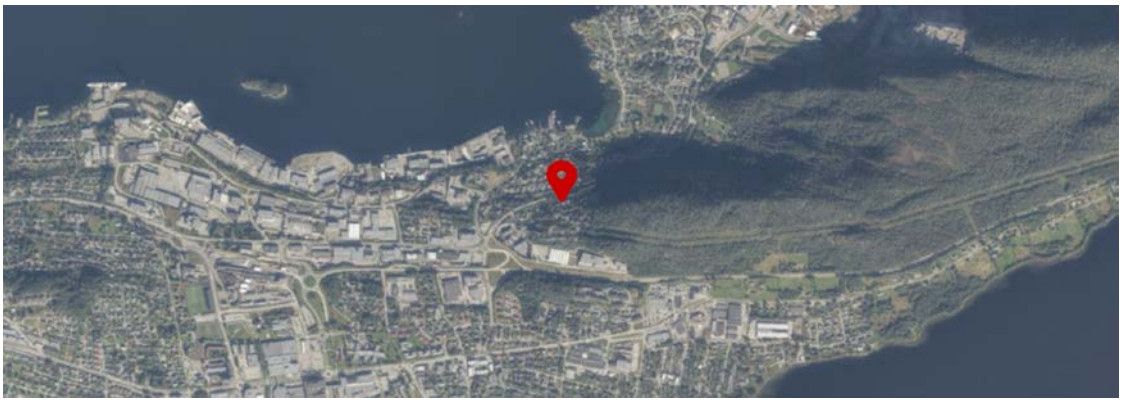
Familiesammensetning

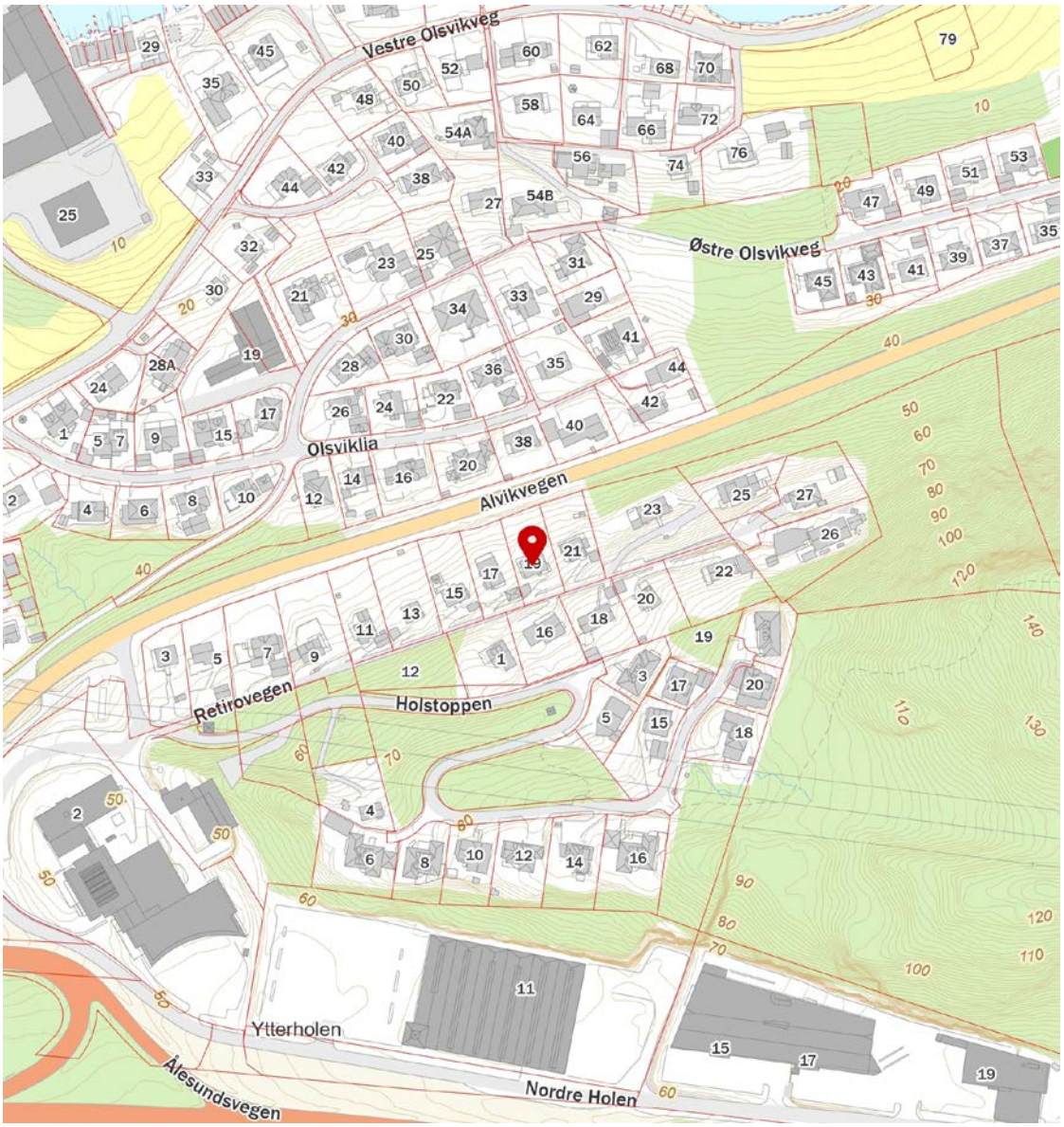


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	32.164.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Retirovegen 19	Ant. leiligheter	1
Eier	Knutsen Borgny		

Rute

Rute	307
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 10475

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	25.03.2021	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type	Tegl	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	25.03.2023
Varenr		Dimensjon	9"				

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
03.12.2001	HR	Feid sot eier	M	
13.06.2003	HR	Feid sot eier	M	
09.11.2005	VN	Feid sot feier	M	
10.10.2007	VN	Feid sot eier	Lite sot	
18.02.2009	VN	Mangler takstige	M	
12.12.2011	BEH	Feid sot eier	Lite sot	
30.10.2013	MB	Mangler takstige	M	
16.06.2015	HR	Mangler takstige	M	
23.03.2017	HR	Feid sot eier	Lite sot	
26.02.2019	HR	Feid sot eier	Lite sot	
25.03.2021	LAMA	Ikke behov	Ikke Aktuelt	

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

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

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

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

Forbehold om avvik og mangler

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

Røykvarsler og slokkeutstyr

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

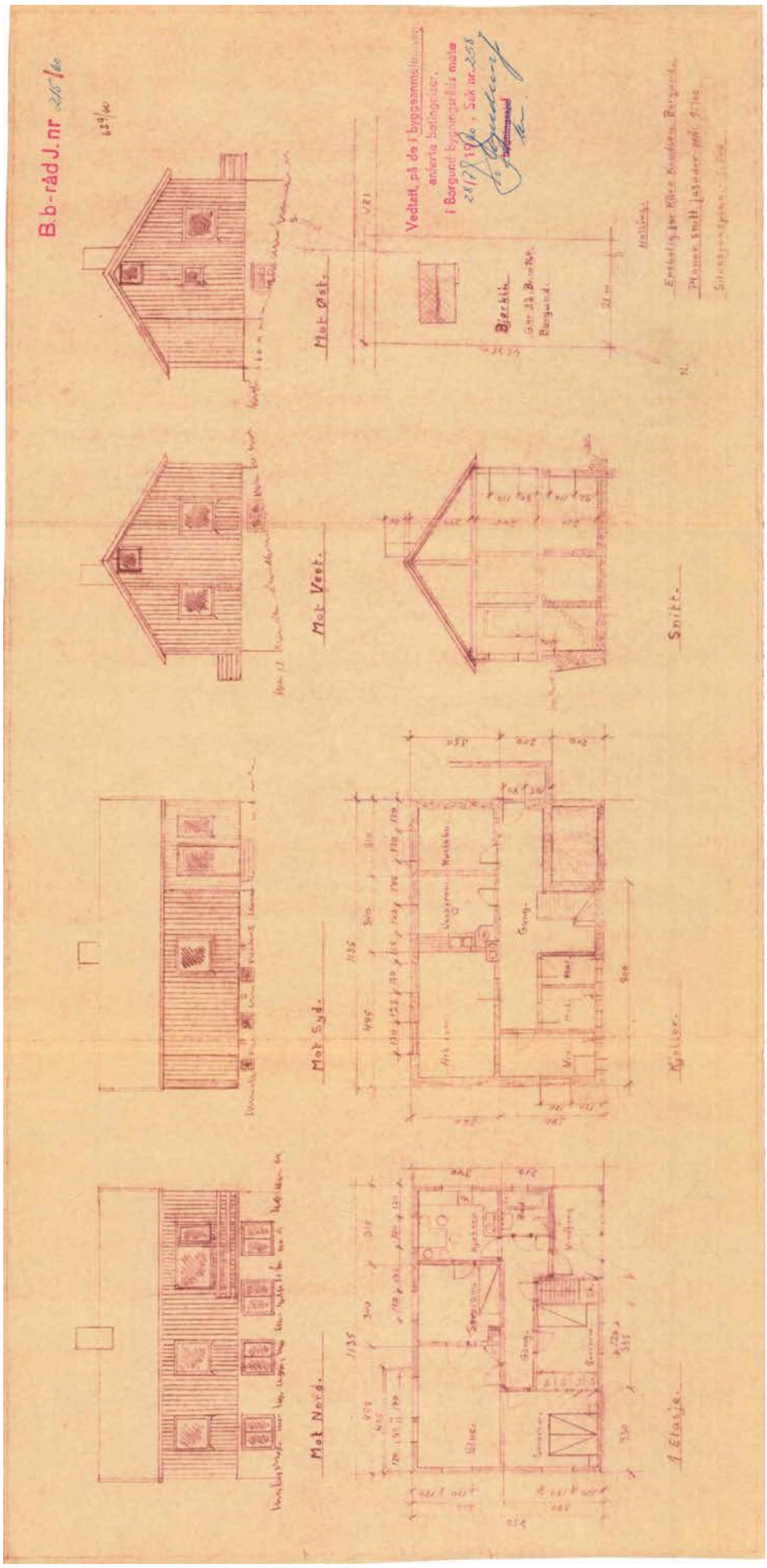
Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig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

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

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

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

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


B.b-råd J.nr
Mot Nord.
Mot Syd.
Mot Vest.
Mot Øst.
Snitt.
1 Etasje.
Kjeller.
Bjerklik.

Journal nr. 215/60

Ferdig-attest.

Med dette bevitnes at det for Kåre Knudsen, Olsvika

anmeldte bygningsarbeide på gårdsnr. 32 br.nr. 164 ~~parsell nr.~~ av .....

....., nemlig:

Våningshus av tre i 1 etg. med utbygg i o etasje og ildfast tekking

.....

.....

.....

.....

er i ferdig stand og lovmedholdelig utført Følgende arbeider gjenstår å utföre, nemlig stöping av kjellergolv, innredning av vaskerom og boder, samt ut- og innvendig puss, det ansees ikke å fremby fare av brann- eller helsemessig art.

Anm. Gebyr kr. 12,55 er betalt 19/7 - 60
Tils. " " 79,60 " " 25/9 - 62

Gåseid den 25/9 - 62

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

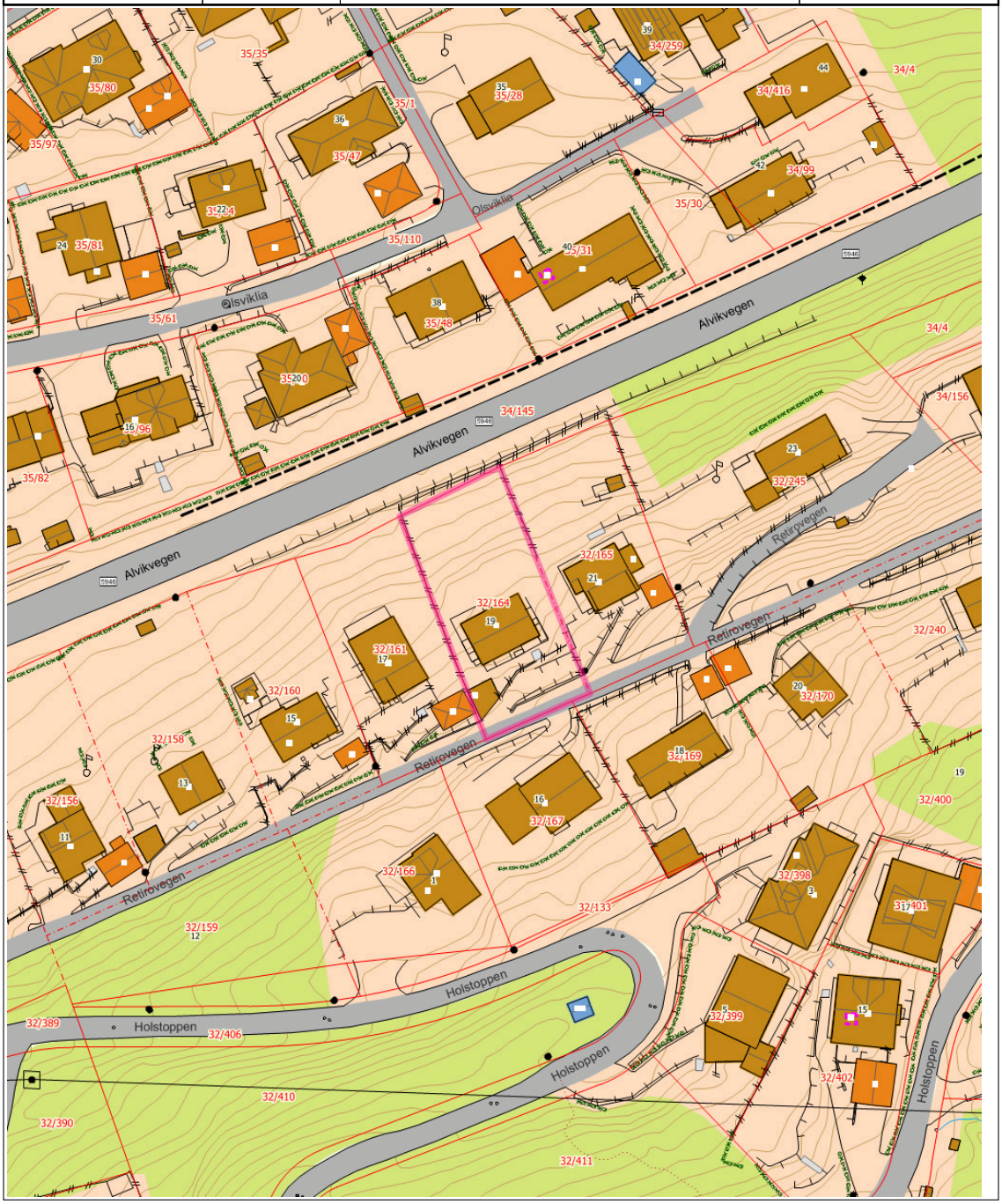
Nr. 2253.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S, OSLO
11—57.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Retirovegen 19 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



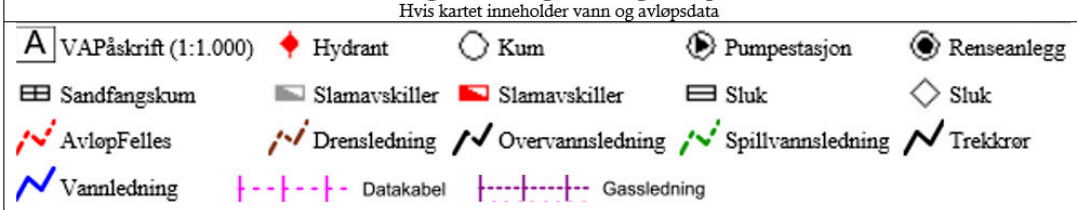
Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Masteomriss
Trase	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Voll	Skjerm
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Eiendomsteig
Bebygd område	Skog	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

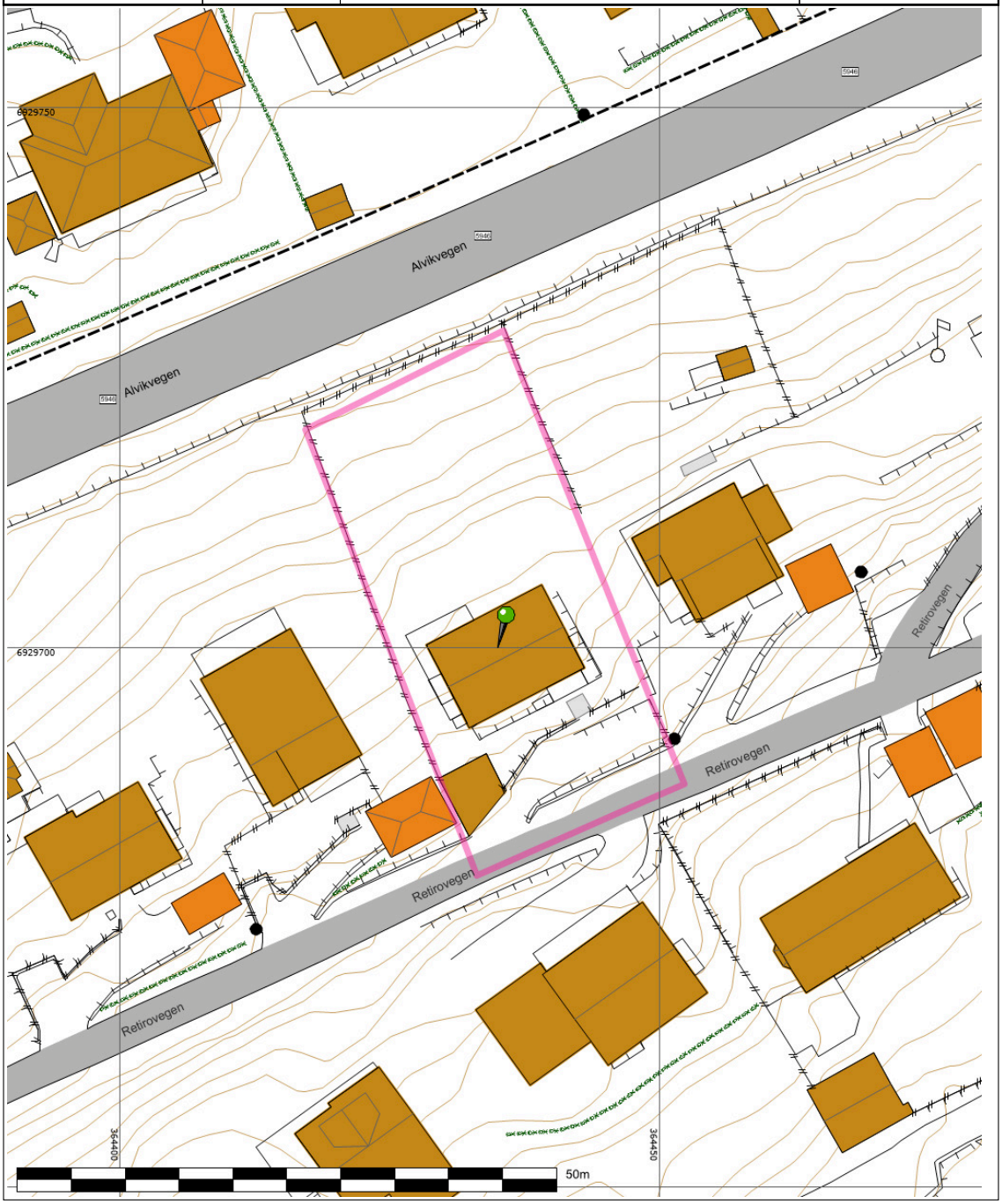
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Retirovegen 19 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



WMS-feil oppsto. Detaljer: Feil ved lasting av topp-WMS: WebException loading WMS with id husnr: The remote server returned an error: (503) Server Unavailable.

Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

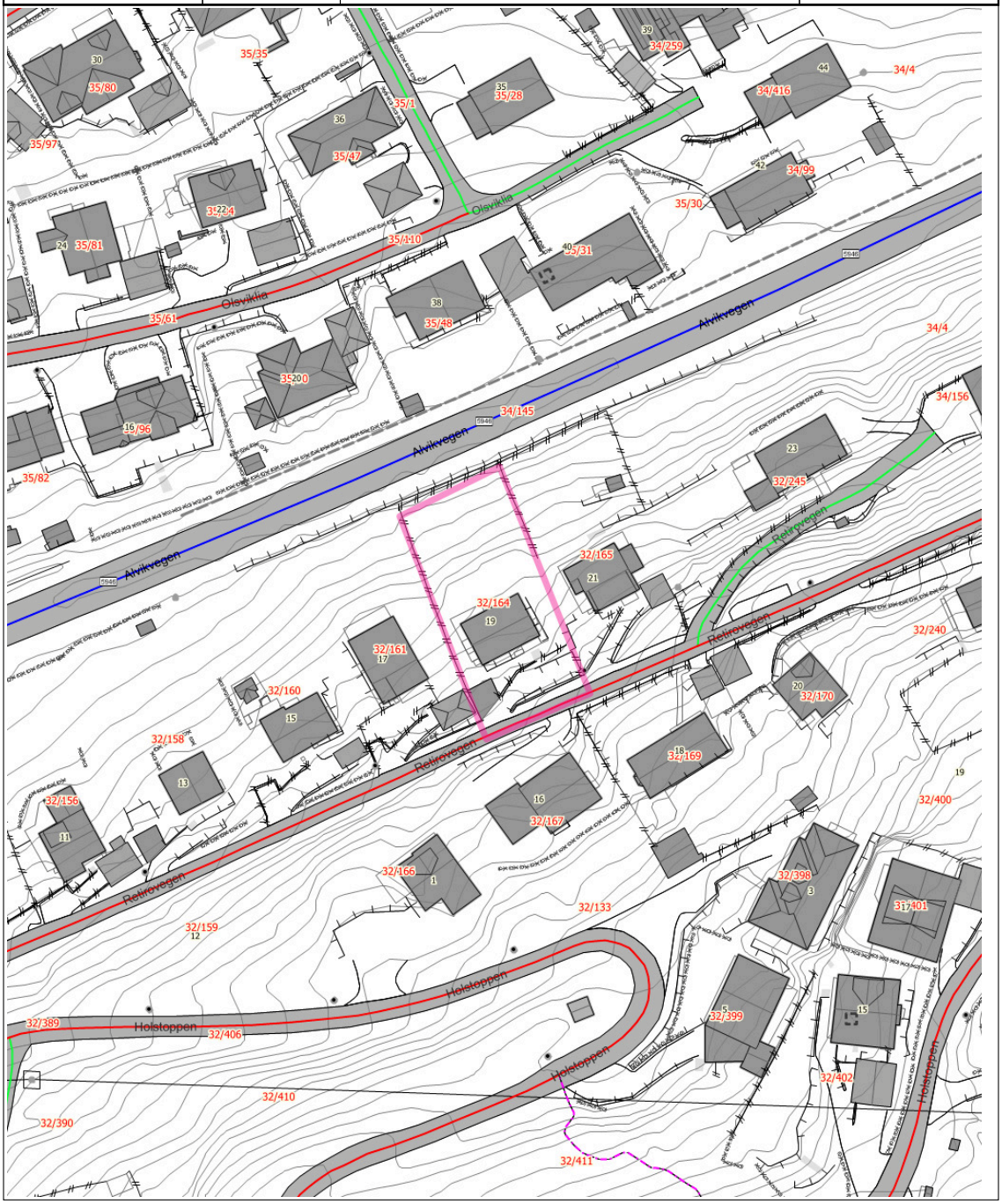
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	VEGADKOMST				
	Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Retirovegen 19 6019 ÅLESUND			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



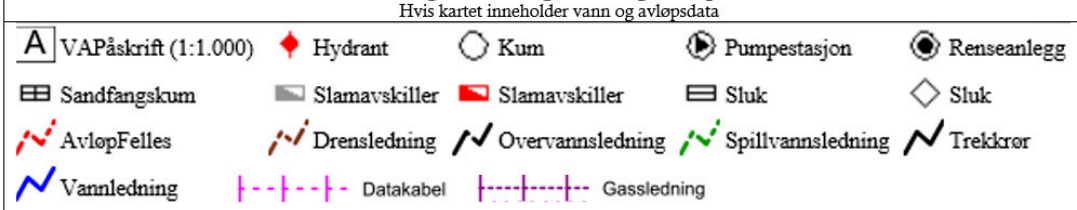
Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Kjøreveg	Kjøreveg
Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
Sti	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Bygningsdelelinje	Masteomriss	Trase
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Sti	Sti
Skjerm	Hekk	MurLoddrett
Gjerde	Loddrett mur	Skjerm
Voll	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Elv og bekk
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Veg
Trapp		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

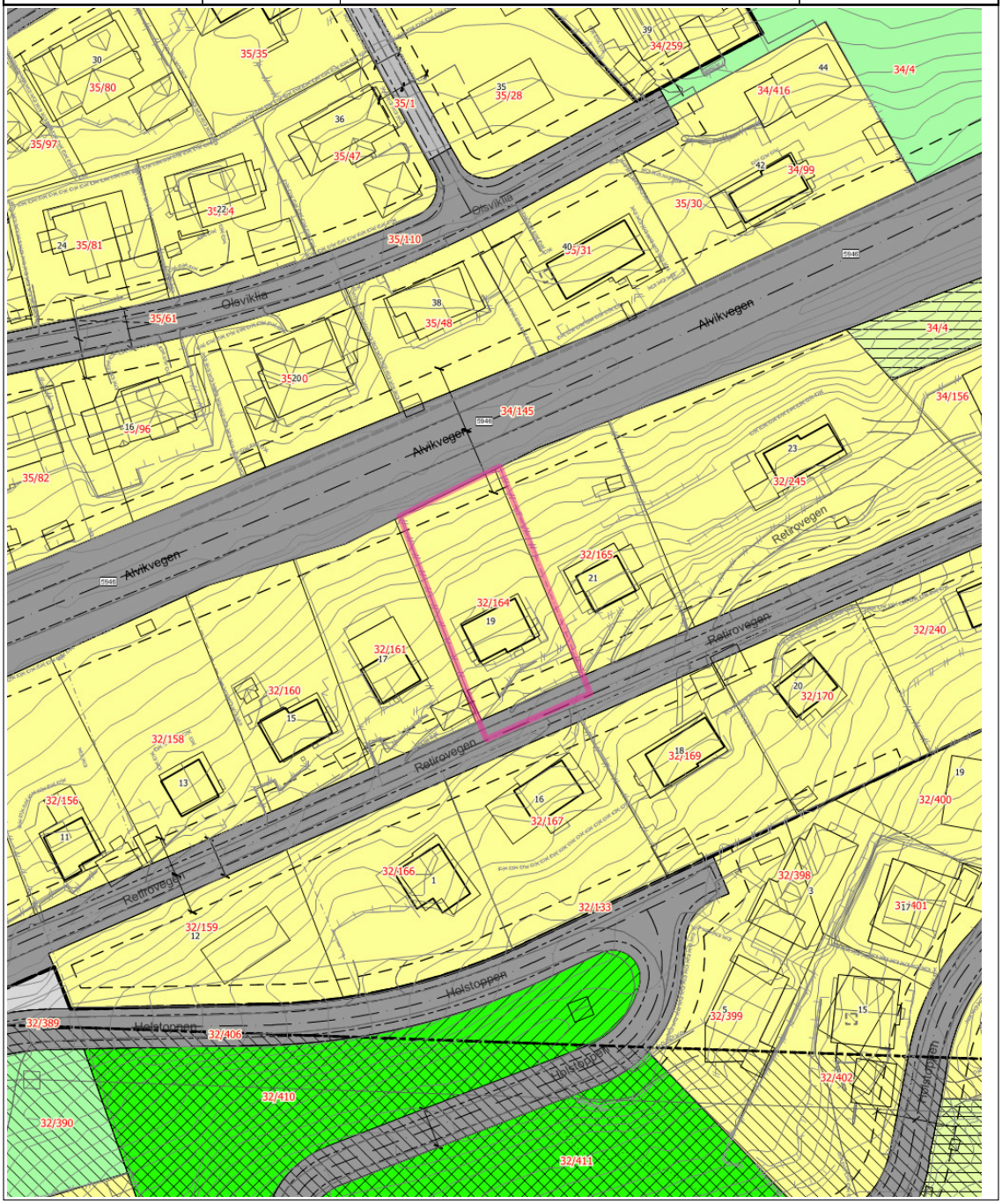
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Retirovegen 19 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

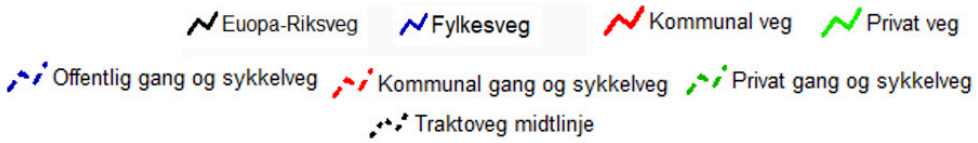
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

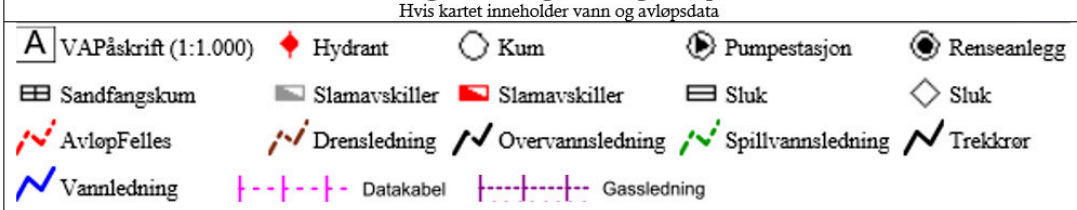
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Masteomriss	Trase
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående	Skjerm	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Loddrett mur
Skjerm	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk	Skjerm
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen	Påskrift reguleringsplan
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrense
Regulert tomtegrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje	Høyspenningsanlegg
Frittliggende småhusbebyggelse	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Park	Friluftsområde
Felles grøntareal		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

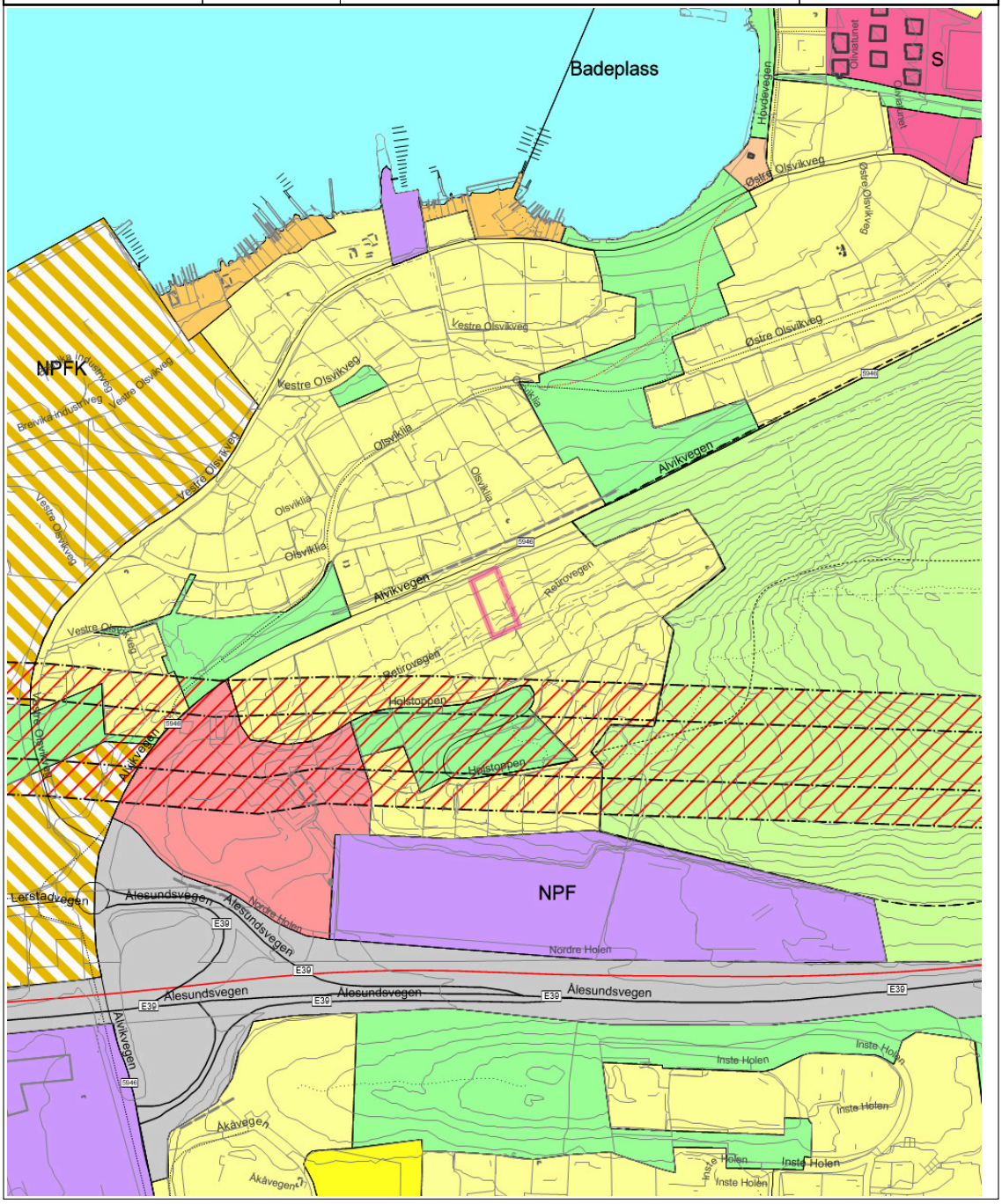


Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:4000
	Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 164	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Retirovegen 19 6019 ÅLESUND			
	Annen info:				



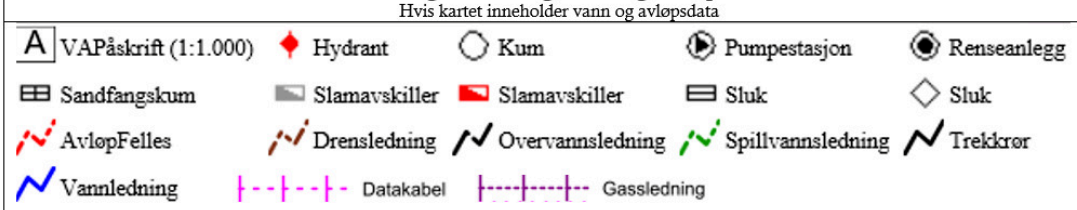
Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Slipp
Voll	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Elv og bekk	Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for faresoner
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Boligbebyggelse - Nåværende	Fritidsbebyggelse - Nåværende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
Boligbebyggelse - Fremtidig	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	Veg - Nåværende
Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende	Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Naturområde - Nåværende	Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**32**	**164**	**0**	**0**

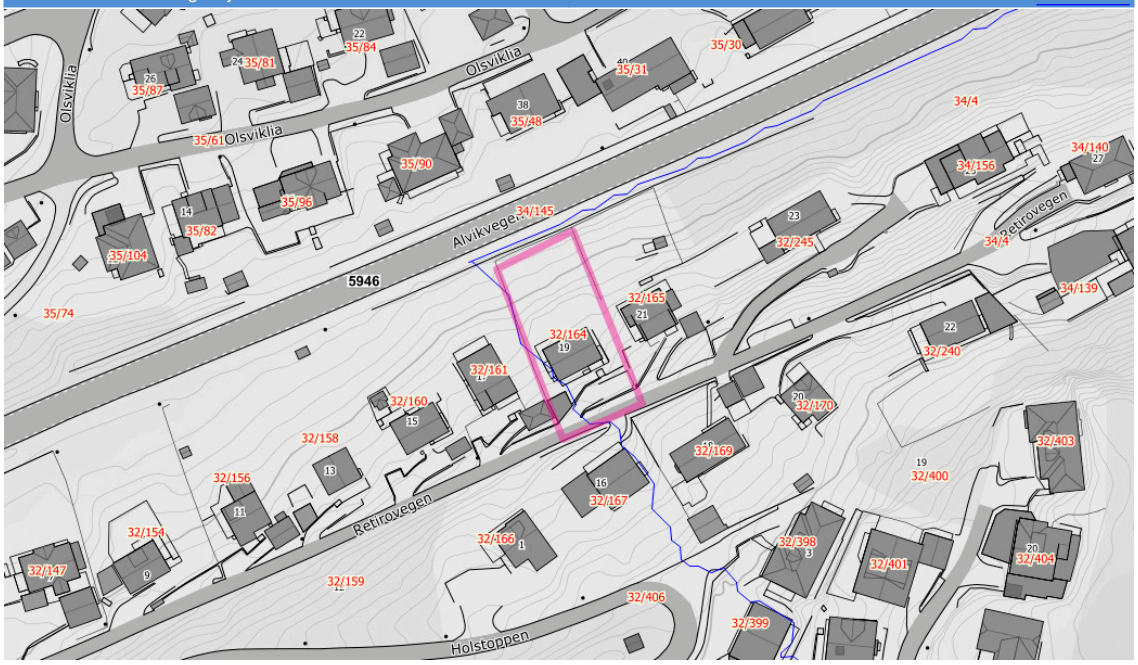
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 (11)

- Tettsteder 2025
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Radon aktsomhet
- Temadata - Landbruk - ar5
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Stormflo og havnivå
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Marin grense
- Løsmasser
- Vassdragsområde
- Flom aktsomhetsområder

Dreneringslinjer

Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner — Link til kart



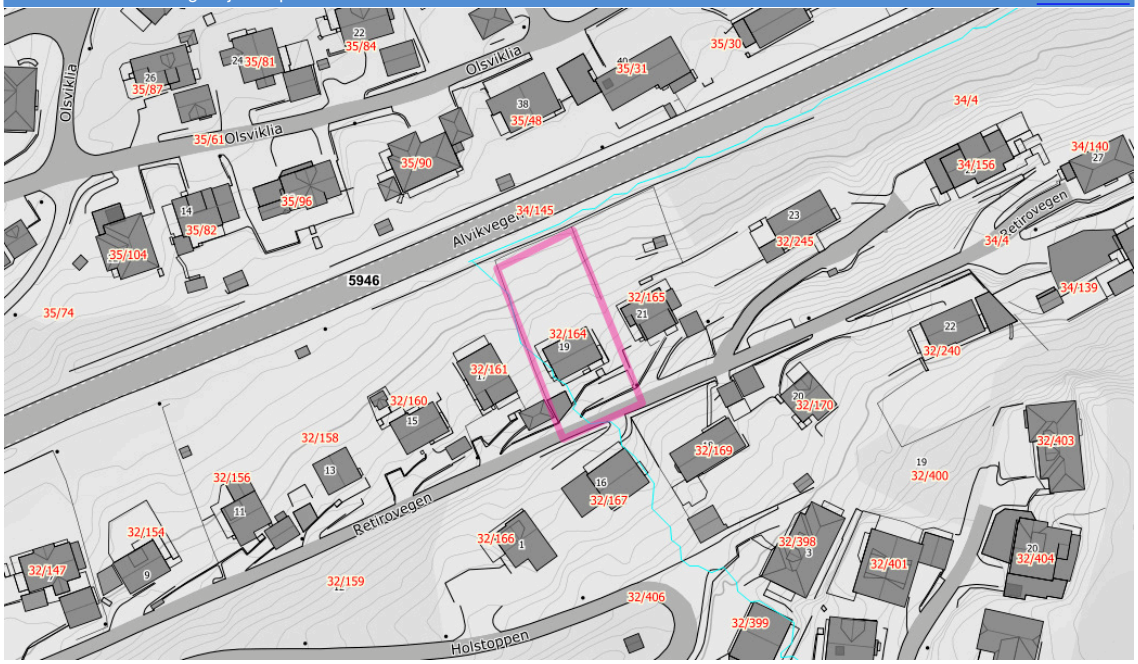
Dreneringslinjer tette stikkrenner

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal tette stikkrenner

Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner Link til kart



Dreneringslinjer åpne stikkrenner

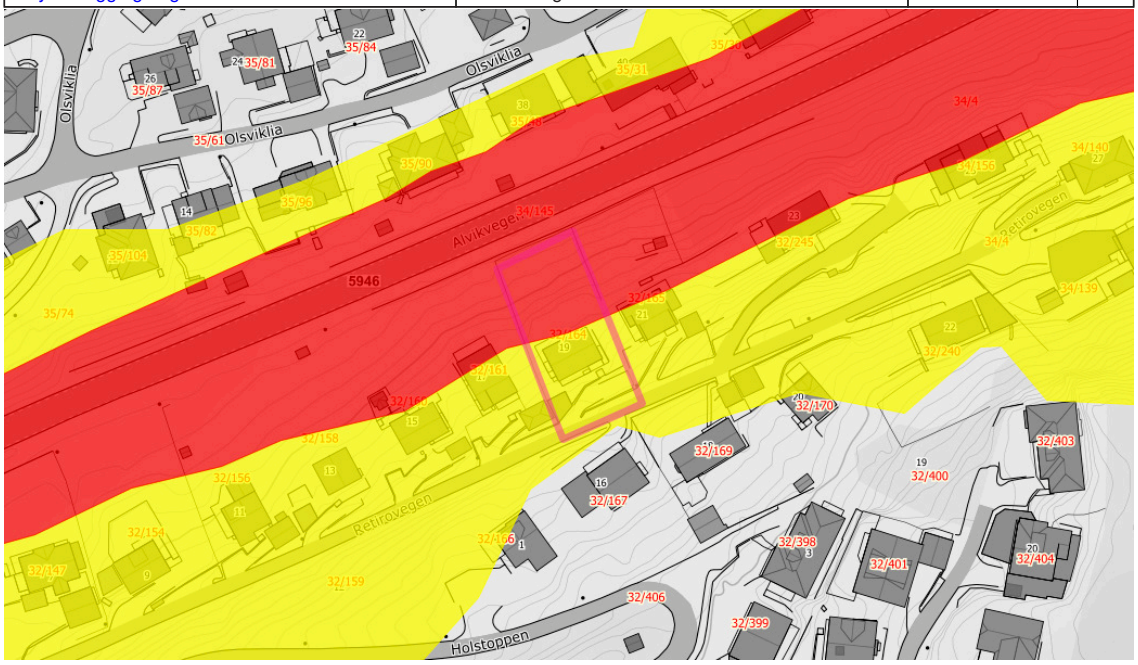
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner

Forurensning

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	2026-08-25	Kart



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

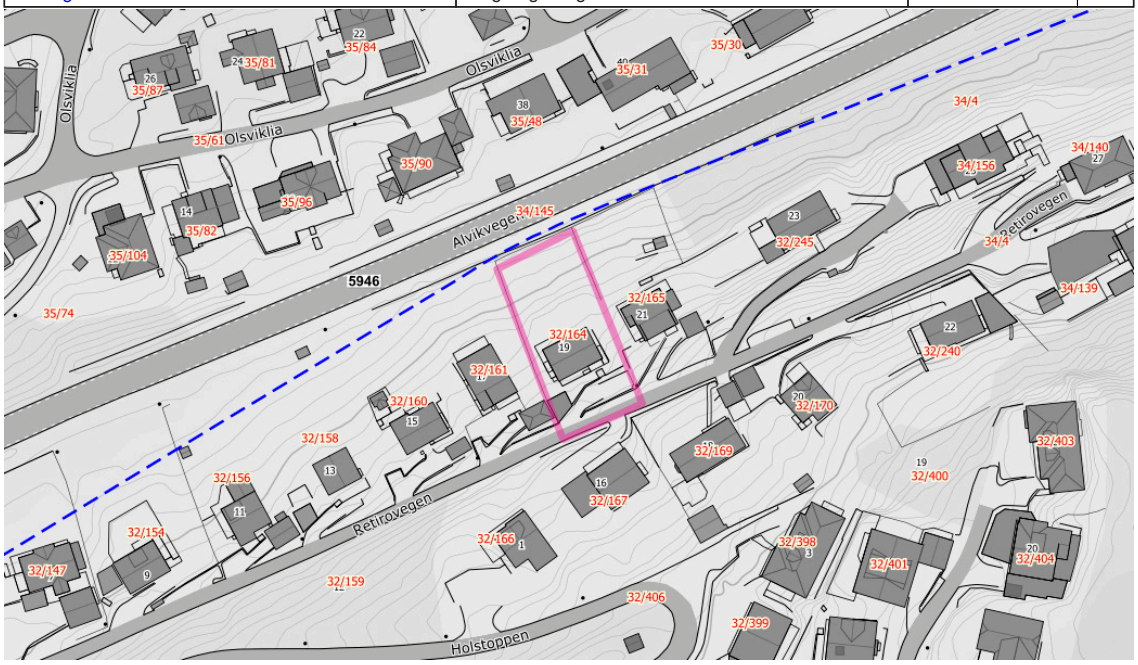
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		434.92m^2
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		492.91m^2

Tema uten treff:

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

Geologi

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



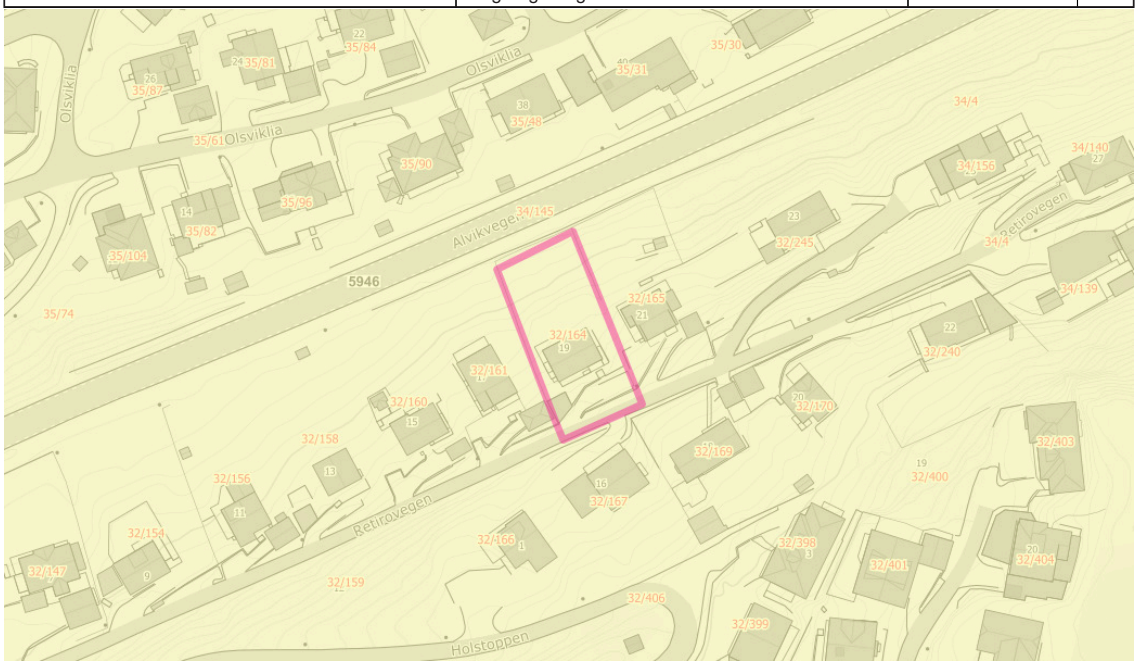
Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		927.83m^2

Tema uten treff:

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

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		927.83m^2

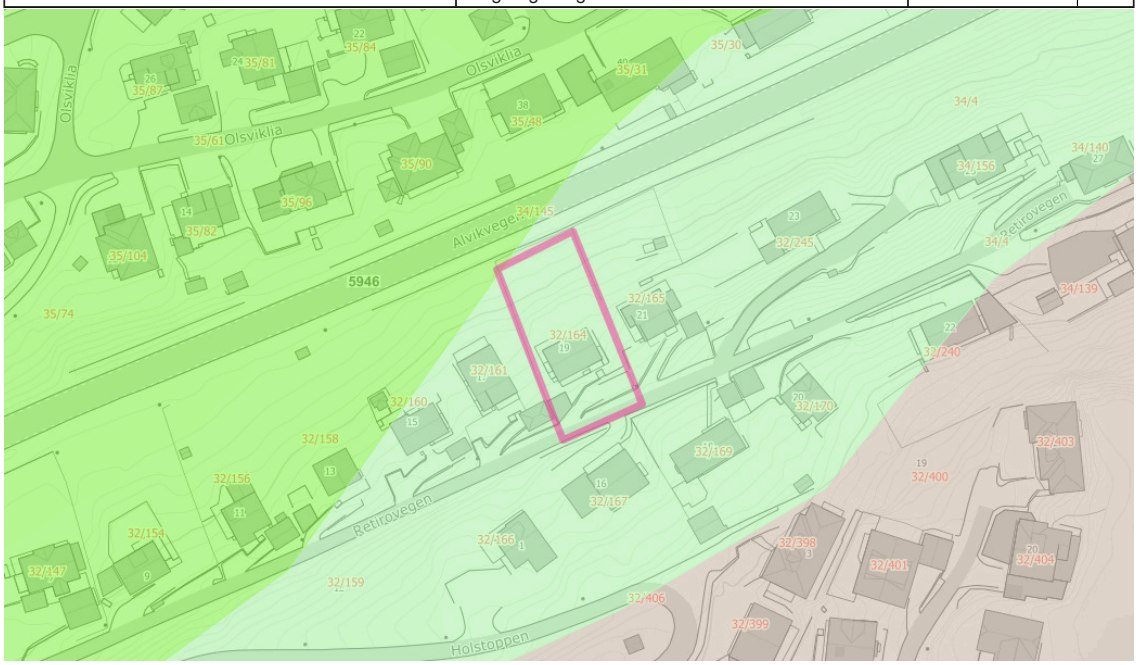
Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker

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



Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

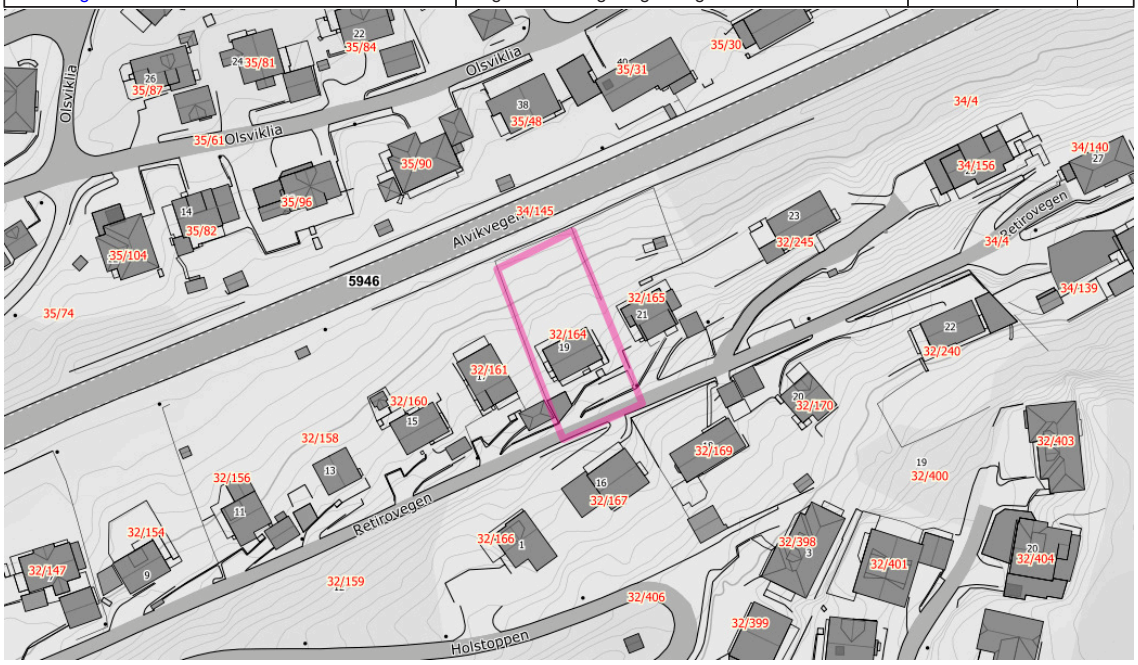
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		0.54m^2
Løsmasser - Tynn morene	1	x		927.3m^2

Tema uten treff:

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

Natur

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



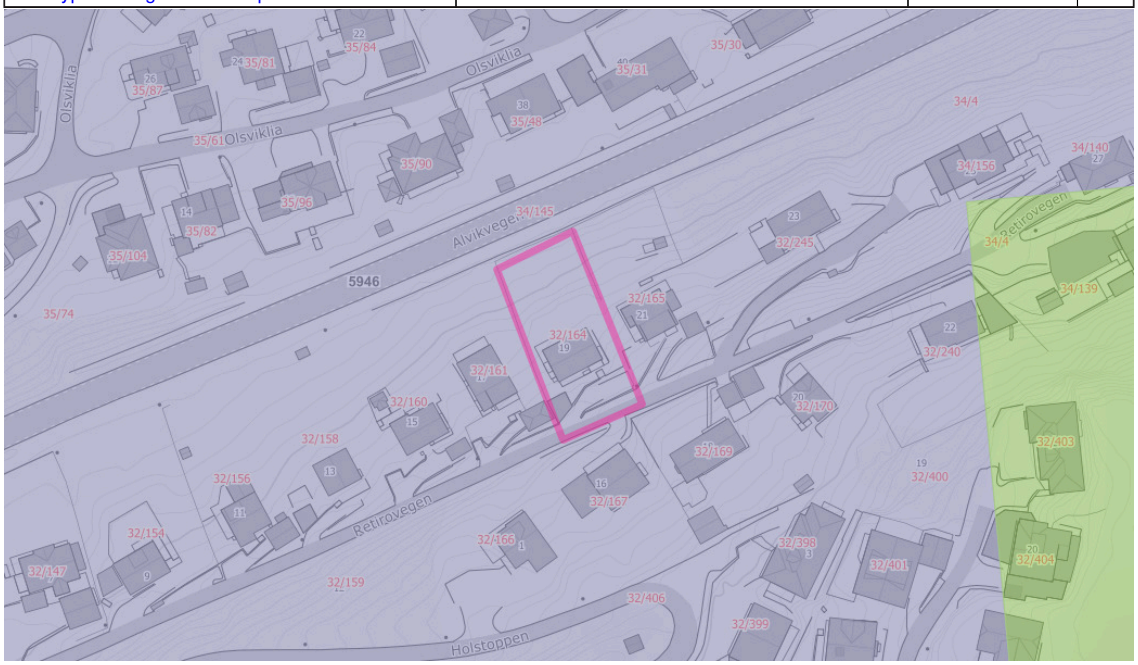
Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		927.83m^2

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



Innenlandslandskap Kystlandskap

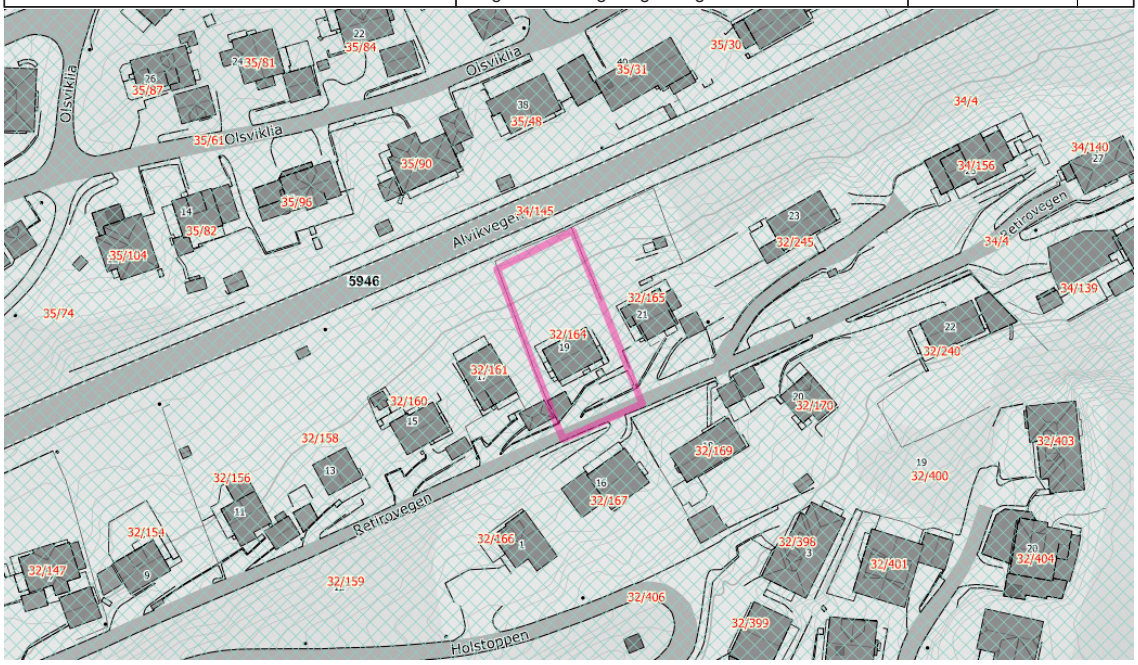
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		927.83m^2

Tema uten treff:

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

Samfunnssikkerhet

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



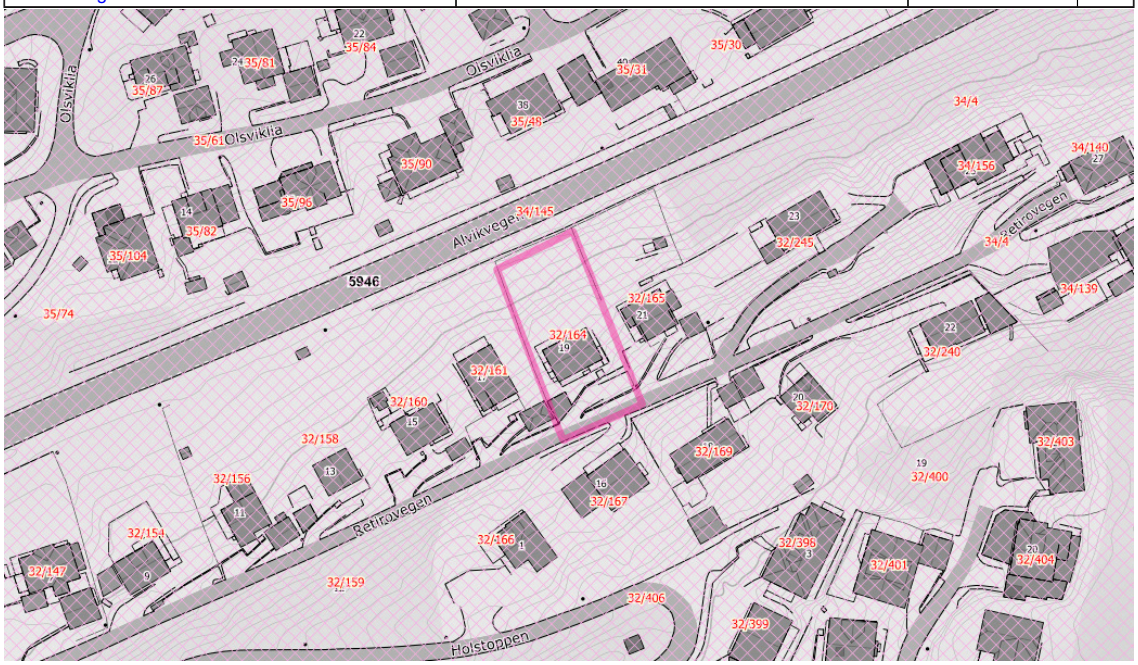
Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		927.83m^2

Tema uten treff:

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

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



Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		927.83m^2

Tema uten treff:

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

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	32	164	0	0	1	927.83m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Hus for dyr/landbruk, lager/silo	1	24.54m^2
Enebolig	1	104.03m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	0.00m^2

Arealplaner

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

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	927.83m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
1504290	Holen - Olsvik, reg.plan m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	927.83m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Kjørevei	75.33m^2
Frittliggende småhusbebyggelse	852.50m^2

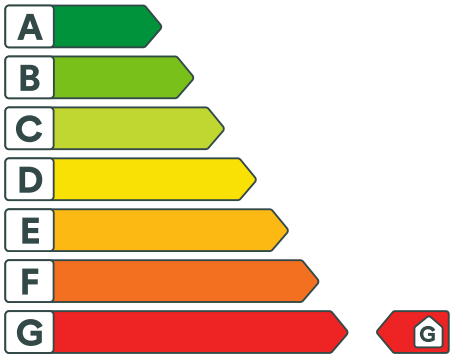
Datasett uten treff/status ukjent (58)	
Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Friluftslivsområder - statlig sikra
Turrutebasen	Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Reindrift - Reindriftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	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	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

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

enova

Energiattest

Adresse **Retirovegen 19, 6019 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354081**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178999192**
Gårdsnummer **32**	Bruksnummer **164**
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 **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **184,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **364,82**

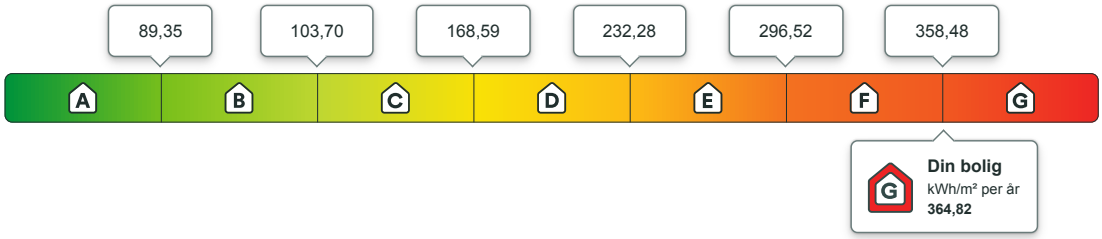
Retirovegen 19, 6019 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
63 193,26	**343,44**

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

Retirovegen 19, 6019 ÅLESUND

Detaljering

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

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

Retirovegen 19, 6019 ÅLESUND

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk luftvarme

For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

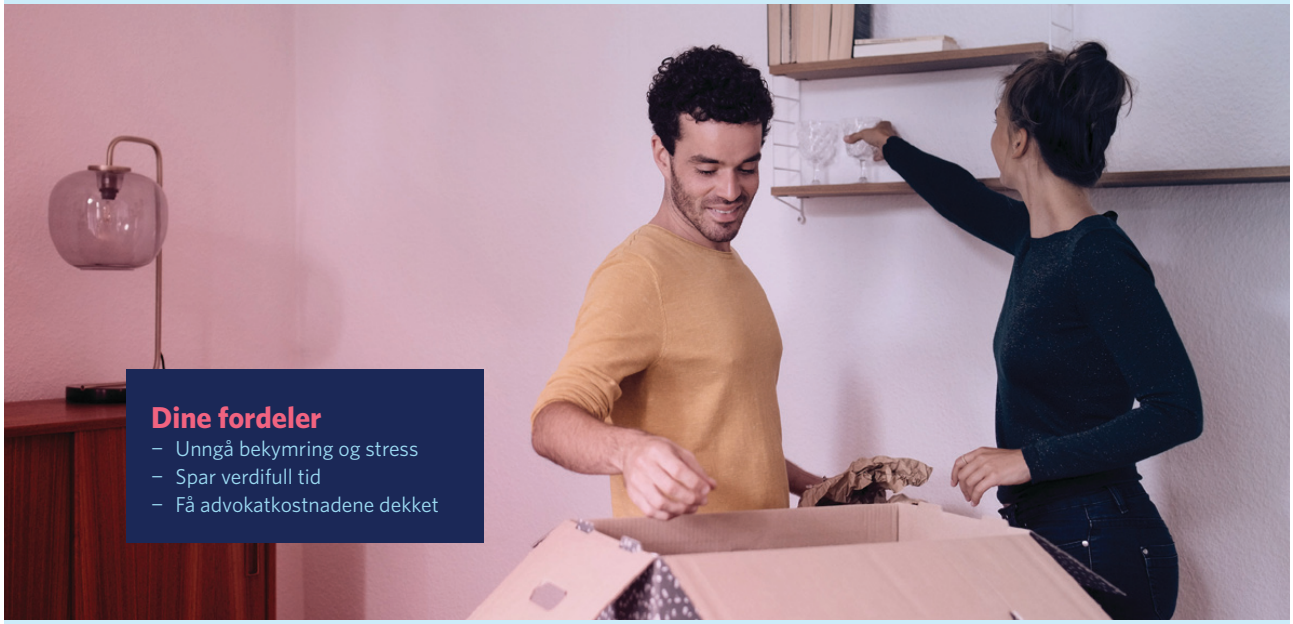
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

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

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

notar.no

notar