

# Korsvika 10

HESSA

notar



Prisantydning Kr. 5 200 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 166/193 kvm  
Megler Torstein Drevik Tlf 916 26 544

NOTAR.NO

notar



# Korsvika 10

**Enebolig attraktivt beliggende ved sjøen| 4 soverom| 2 bad| 2 stuer| Stor sydvendt terrasse på 38 kvm mot sjøen| Garasje**

Adresse	Korsvika 10 6006 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 200 000,-
Omkostninger	Kr 148 990,-
Totalpris	Kr 5 348 990,-
BRA-i/BRA Total	166/193 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	4
Etasje	2

Flott enebolig beliggende ved sjøen i Korsvika på sydsiden av Hessa. Her kan du dra på deg slåbrokken og traske deg ned på berga for et friskt morgenbad i Hessafjorden eller rett og slett sjekke krabbeteina. Fra boligen har man kort avstand til den nye barneskolen på Hessa, barnehager samt flotte turområder langs sjøen, Sukkertoppen og Tueneset. Boligen er jevnlig opppusset og inneholder i 1.etasje stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom. Fra stuen har man utgang til en sydvendt og solrik terrasse på 38 kvm med nydelig utsikt! Her har man full kontroll på cruisetrafikken inn og ut av Hessafjorden. Underetasjen inneholder kjellerstue, bad, vaskerom, trapperom, gang og 2 soverom. Utvendig er tomten pent opparbeidet med plen, garasje og godt med parkering.

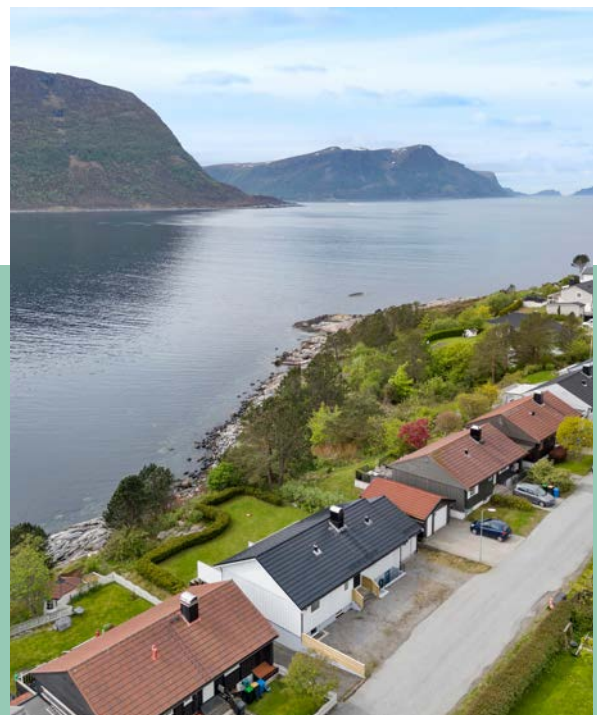
## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Torstein Drevik

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



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Plantegning	21
Vedlegg	23
Budgivning	92

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

#### Salgsgaranti:

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

#### Live budgivning:

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

”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Enebolig beliggende i Korsvika på Hessa i Ålesund kommune. Fra eiendommen er det kort avstand til barneskole og barnehager. Det er også kort avstand til ungdomsskole, dagligvarebutikk, og treningssenter i Skarbøvika. I Skarbøvika ligger også Fergekaia, som er en hurtigmatrestaurant. Midt på øya ligger fjellet Sukkertoppen (314 moh) som blir brukt mye til turgåing. Det er også flotte turmuligheter rundt Sukkertoppen samt langs gangveg ved fjorden, som strekker seg fra Sævollen til Slinningen.

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

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

Hessa er også kjent for sine lange tradisjoner rundt Slinningsbålet. Slinningsbålet er et sankthansbål som årlig blir laget av lokale entusiaster på Hessa. I 2016 var bålet hele 47,4 meter høyt! Slinningsbålet er et spektakulært syn som årlig tiltrekker seg tilskuere fra hele verden.

Det har vært stor byggeaktivitet på Hessøya de siste årene. Ny barneskole er ble ferdigstilt i 2025. Ny stor idrettshall i Osane ble også ferdigstilt i 2025.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Korsvika 10, 6006 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0093/26

### SELGER

Rolf Gunnstein Rødseth

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 118, bruksnummer 356, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Gårdsnummer 118, bruksnummer 366, sameietype realsameie, ideell andel 1/44 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

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

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

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

### TOMT

Eiet tomt på 644 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, veranda og plenarealer med diverse beplantning. Det er tilbygd garasje mot vest.

Boligen har også 1/44 eierandel i et realsameie i gnr 118, bnr 366. (Området som går langs fjøra på sydsidene av boligene i Korsvika)

## TAKST

Tilstandsrapport datert 24.04.2026. utført av Birkeland Taksering AS v/ Roger Birkeland.

## BYGGEÅR

1970

## BYGGEMÅTE

### UTVENDIG BOLIG:

Eneboligen er oppført i 1970 over to etasjer med et kryploft, og ble tilbygd med en garasje i 2002. Bygningen har en veranda mot sør og et inntrukket inngangsparti mot nord.

Byggegrunnen er av ukjent type, og boligen hviler på støpte fundamenter. Grunnmuren består av mur- og betongkonstruksjoner. Innvendig er grunnmuren utlektet, isolert og kledd med plater og panel. Dreneringen er fra byggeåret og består av naturlig drenering med grøfter, singel og betongrør. Fuktsikringen av grunnmuren er utført med Gudron, en tjærebasert maling.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med utvendig liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med et undertak av su-takplater, og yttertaket er tekket med Decra metallpanner. Takrenner, nedløp og beslag er laget av metall.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag, og det er en støpt plate på grunn i underetasjen. Boligen har vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet, samt noen nyere vinduer fra 2010 og 2022 med 2-lags energiglass. Ytterdøren i vaskerommet er av treverk, mens ytterdøren i første etasje er en formpresset trefinerdør med glassfelt. Verandadøren er av treverk med 2-lags isolerglass, og det er en skyvedør i treverk med 3-lags energiglass ut til verandaen.

Mot sør finnes en veranda i trekonstruksjon med terrassebord på gulvet og rekkverk i tre. En trapp med avsatser fører ned til hagen. Ved inngangsdøren mot nord er det en støpt trapp, og en annen støpt trapp med støttemur i betong og rekkverk i smjern leder ned til inngangen i underetasjen. Fra verandaen er det en plassbygd tretrapp ned til hagen, med plassbygde trappeavsatser foran verandaen.

### GARASJE:

Garasjen fra 2002 har støpt plate på grunn. Ytterveggene er av bindingsverk med liggende bordkledning, og taket er en takstolkonstruksjon tekket med Decra metallpanner.

## SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### - Taktekking

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

### - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

· Det er påvist andre avvik:

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

### - Vinduer

Avvik: · Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er punktert glassrute på et vindu i underetasje. Et vindu i underetasje er kledd igjen på innside (bak innvendig trapp).

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i kjellerstue. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

- Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Underetasje ligger delvis under terreng og slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktpåkjenning fra terrenget utenfor og kapillærsug (fukt) fra bakken. Det er boret inspeksjonshull i soverom mot yttervegg mot terreng, og det er målt 14,4 vekt-% fukt i bunnsvill/utforningslekt, som ansees som tørt, men det er registret stedvis noe høye fuktverdier i utforet vegger.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

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

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

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

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

· Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktsøk med Protimeter i utforet vegger ved ytterdør og ved vv-bereder uten å avdekke unormal forhold.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

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

Det er målt 7 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Det er 2 sluker i gulv.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Ene sluken er under badekar og har noe begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget/gate mot nord.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

**VIKTIG**

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

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rune Flem AS.

Beskrivelse: Oppussing av bad/vaskerom kjeller. Flem monterte klosett, dusj og vask. Rørmontering var utført av tidligere eier før 2010.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Beskrivelse: Utført av faglært på dugnad bad kjeller.

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

Ja, kun av faglært.

Firmanavn: Alfred Nasset.

Beskrivelse: Oppgradering ved montering av nytt kjøkken.

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

Ja.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Skiftet nye vinduer front og ny kledning.

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

Ja.

Beskrivelse: Bod i kjeller bruksendring til soverom.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja.

Beskrivelse: Ferdigattest foreligger.

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

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2025:

· 2 disponible rom i underetasje er omsøkt og godkjent som soverom- montert nye vinduer.

2023:

· Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra ca 2023.

· Skyvedør på stue til veranda av treverk med 3-lags energiglass fra 2023. Selger opplyser om at det også er 2 stuevinduer som har 3 lags energiglass.

2022:

· nyere vinduer fra 2022 med 2-lags energiglass.

2020:

· Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2020.

2016:

· Det opplyses om at vaskerommet ble oppusset ca 2016.

2012:

· Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2012.

2010:

· nyere vinduer fra 2010 med 2-lags energiglass.

2008:

· Det er opplyst at takteking er fra ca 2008.

2002:

· tilbygd med garasje i 2002.

2000:

· Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet.

1995:

• 300 liter vv-bereder fra 1995 i vaskerom.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boliger ihht reguleringsplan for Korsvika, Sævollen og Stavneset datert 01.06.1995.

Deler av tomten er regulert til kjørevei (67,95 kvm).

Deker av området mot syd er regulert naustformål. Resten av arealet mot syd er parkareal. Se vedlagt reguleringskart.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplanen.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### **OPPVARMING**

Det er varmekabler i gulv i kjellerstue og trapperom (samme sløyfe). Det er også gulvvarme i gang i 1.etasje. Selger opplyser at varmekabler i gulv, gang 1. etg ikke virker. Mulig feil på termostat. Det er varmekabler på begge badene samt vaskerom. Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår. Det er installert luft/luft varmepumpe.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Parkering i garasje samt på tomten.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger brukstillatelse angående oppføring av enebolig på gnr 118, bnr 356 datert 21.05.1971. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest angående bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 08.04.2026. Bruksendringen gjelder to disponible rom i kjelleren som er søkt og godkjent som 2 soverom. Det gjøres i tillegg mindre fasadeendringer. Eksisterende vinduer mot henholdsvis øst og nord byttes til noe større vinduer for å ivareta krav til rømningsvei.

Det foreligger en igangsettingstillatelse vedrørende bygg av garasje datert 15.09.2008. I igangsettingstillatelsen står det at tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. I IG står det også at før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning. Ihht opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Dette innebærer at garasjen ikke formelt er godkjent som

ferdigstilt av bygningsmyndighetene. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

#### **BYGGETEGNINGER:**

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

I 1. etasje er det åpen løsning mellom stue og kjøkken, et soverom er integrert i stue, opprinnelig trappeløp er kledd igjen og trapp flyttet til stue. Bad er utvidet og vegg mellom vindfang og gang er revet.

I underetasje er opprinnelig hobbyrom innredet til kjellerstue og trapperom. Opprinnelig brenselrom og diverse er ombygd til bad og gang. Dette er søknadspiktig tiltak som ikke er søkt bruksendring på. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

2 disponible rom er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og er godkjent som soverom- det foreligger ferdigattest datert 8.4.2026.

#### **RADONMÅLING**

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

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

#### **INNHold**

Underetasjen inneholder kjellerstue, bad, vaskerom, trapperom, gang og 2 soverom.

1.etasje inneholder stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.

Eiendommen har også en romslig veranda på ca. 38 kvm samt garasje på ca. 27 kvm.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 15.05.2026, utført av Roger Birkeland.

#### **STANDARD**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Ikea fra 2020 med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med skråstilt ventilatorhette med avtrekk ut. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad underetasje:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet ble oppusset ca 2012. Veggene har fliser og himlingen er malt. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett og servant med underskap. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet ble oppusset ca 2016 og har fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger og malte plater i himling med innfelte downlights. Rommet er utstyrt med benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder og fordelerstamme for rør-i-rør system. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 1. etasje:

Badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet. Det har fliser og varmekabler i gulv, flis og malt tapet på vegger, og panel med innfelte downlights i himling. Badet er utstyrt med badekar med massasjedyser, dusjhjørne med tett sokkel og skyvedører, veggmontert toalett og hel servantplate med under- og sideskap. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Underetasjen har laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger, og panel og malte himlingsflater med stedvis innfelte downlights. Det er varmekabler i gulv i kjellerstue og trapperom. 1. etasje har parkett, laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger med stedvis brystningspanel, og malte himlingsflater. Det er varmekabler i gulv i gang.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Rørapplegget er stedvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og vaskerom i underetasje og kjøkken i 1. etasje. Fordelerstamme for vann er plassert i vaskerom. Det er noe eldre kobberrør.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av bad og vaskerom i underetasje samt kjøkken.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra baderom og vaskerom. For øvrig er det naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: 300 liter vv-bereder fra 1995, plassert i vaskerom.
- Oppvarming: Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
- Andre VVS-installasjoner: Det er montert utvendig vannutkast.
- Andre installasjoner: Det er installert fiberkabel i boligen.

## HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## INNBO OG LØSØRE

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

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

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

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

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

## AREALER

BRA - i: 166 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 193 m<sup>2</sup>

TBA: 38 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Kjellerstue, bad, vaskerom, trapperom, gang og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom

BRA-e: 27 m<sup>2</sup> Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m<sup>2</sup> Veranda.

## BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

Takhøyde i underetasje er ca 2,06 meter.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 5 200 000,-

### VERDITAKST

Kr 5 200 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 23 219,- pr år 2026

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp, feie og tilsynsgebyr og renovasjon 140l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer.

### EIENDOMSSKATT

Kr 6 580,- pr 2026

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 287 250,- som primærbolig for 2026

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 5 149 000,- som sekundærbolig for 2026

### 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 skattedøret.

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

#### OMKOSTNINGER

kr. 5 200 000,- (Prisantydning)

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

kr. 130 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 148 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 5 348 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### BETALINGSBETINGELSER

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

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

##### HEFTELSE

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

Andel i realsameie:

2019/408616-1/200 05.04.2019

21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 118 BNR: 366 IDEELL: 1/44

Heftelser i eiendomsrett:

1970/3748-2/58 16.09.1970 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

2019/408616-3/200 05.04.2019

FORKJØPSRETT PÅ VILKÅR

Rettighetshaver: ÅLESUND KOMMUNE  
ORG.NR: 929 911 709

Bestemmelse om forkjøpsrett til gnr. 118 bnr. 366  
dersom eiendommen omgjøres til personlig sameie  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA  
1970/903781-1/58 16.09.1970 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 118  
BNR: 298

2020/897684-1/200 01.01.2020  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 1504 GNR: 118 BNR: 356

2024/913102-1/200 01.01.2024  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 1507 GNR: 118 BNR: 356

EIENDOMMENS RETTIGHETER  
Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO  
26.05.2026

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

### 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

26.05.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

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

## MEGLER

Torstein Drevik, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: torstein@notar.no

Mobil: 916 26 544

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.95% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

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

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

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

#### **KONSESJON**

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

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

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

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

Dersom det er selger som ikke bidrar til at meglер får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 meglер orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart

- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Ferdigattest på bruksendring
- Igangsettingstillatelse på garasje
- Energiattest

#### **BUDGIVNING**

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

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

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

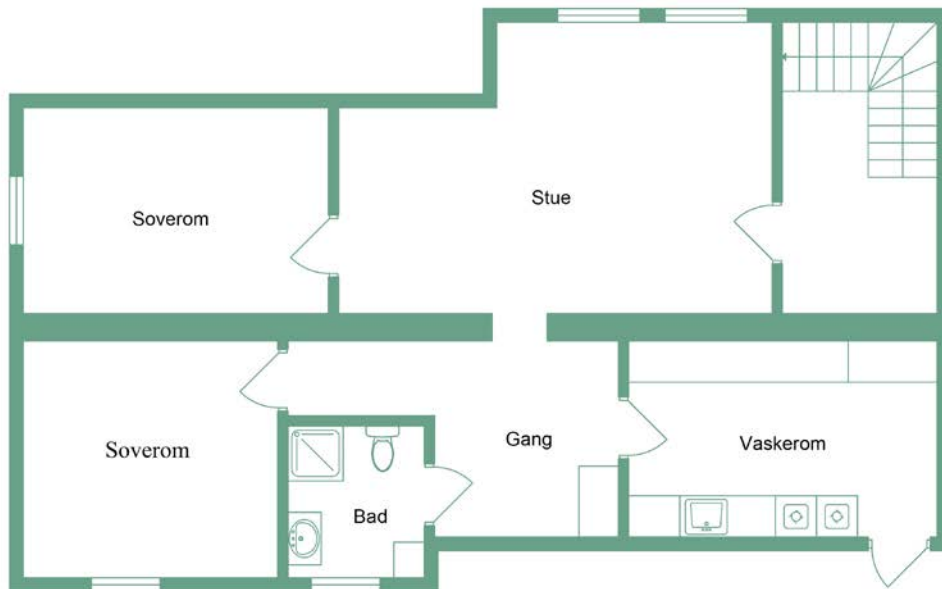
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

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

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

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

# Plantegning



Korsvika 10

U Etg

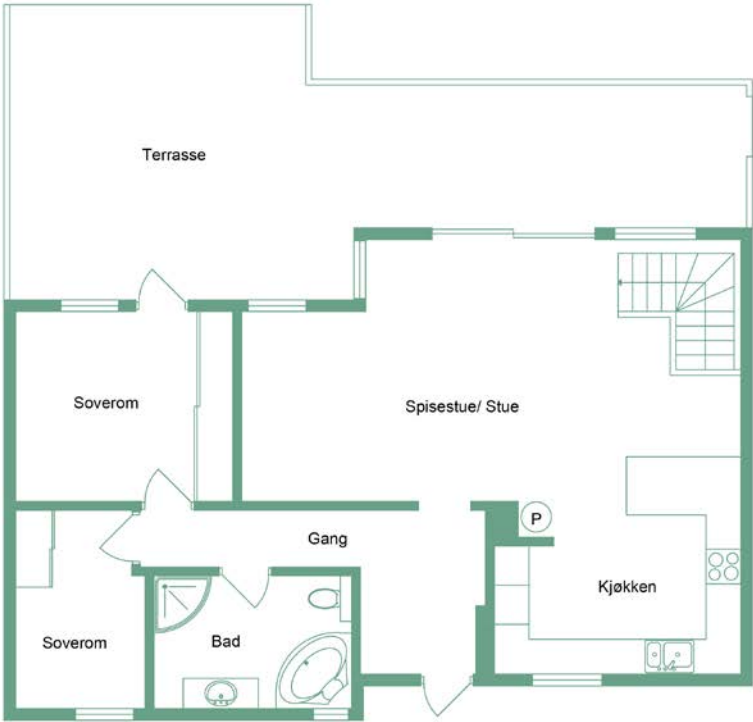
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Korsvika 10

1 Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

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

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

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







# Vedlegg

KORSVIKA 10

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Ferdigattest på bruksendring
- Igangsettingstillatelse på garasje
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Korsvika 10, 6006 ÅLESUND  
 ÅLESUND kommune  
 # gnr. 118, bnr. 356

**Markedsverdi**

**5 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 18872-2049

Eiendomsverdi ref nr: OG2094

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Roger Birkeland



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Brevika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

*Roger Birkeland*

Roger Birkeland  
Uavhengig Takstingeniør  
roger@moretakst.no  
901 34 242



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer pluss kryploft, oppført i 1970 og tilbygd med garasje i 2002. Det er veranda mot sør, inntrekk inngangsparti mot nord. Boligen er oppgraderte senere år med oppussing av bad, vaskerom og kjøkken. Det foreligger Ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje der 2 disponible rom er omsøkt og godkjent som soverom.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1970 og ca 56 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak er tekket med Decra metallpanner.

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Yttervegger av bindingsverk med liggende og stående bordkledning utvendig.

Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet, noen nyere vinduer fra 2010 og 2022 med 2-lags energiglass.

Ytterdør i vaskerom i underetasje av treverk. Ytterdør i 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra ca 2010. Skyvedør på stue til veranda av treverk med 3-lags energiglass fra 2022.

Veranda mot sør på ca 38 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk. Trapp og trappeavsatser til hage. Rekkverk i treverk.

Det er støpt trapp foran inngangsdør mot nord. Støpt trapp og støttemur av betong ned til inngang til underetasje, rekkverk av smijern. Plassbygd trapp av treverk fra veranda til hage, plassbygde trappeavsatser av treverk foran veranda.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje har laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og panel og malte himlingsflater med stedvis innfelte downlights.

Det er varmekabler i gulv i kjellerstue og trapperom (samme sløyfe). 1. etasje har parkett, laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger med stedvis brystningspanel, malte himlingsflater. Det er varmekabler i gulv i gang.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår.

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er utlekket, isolert og kledd med plater/panel innvendig.

Innvendig trapp i treverk med åpne trinn. Rekkverk i treverk og glass og metall.

Det er innvendige trefyllingsdører i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2012.

Vaskerom underetasje:

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger og malte plater i himling med innfelte downlights. Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, elektrisk avtrekk, fordelerstamme for rør-i-rør

Bad 1. etasje:

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og malt tapet på vegger, panel med innfelte downlights i himling. Badekar med massasjedyser, dusjhjørne med tett sokkel og skyvedører, veggmontert toalett, hel servantplate med under- og sideskap, ventilasjon i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er skråstilt ventilatorhette over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2020.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er noe eldre kobberrør.

Det er avløpsrør av plast.

Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra baderom og vaskerom. Naturlig ventilasjon forøvrig med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Det er montert utvendig vannutkast.

Det er installert luft/luft varmpumpe i boligen.

300 liter vv-bereder fra 1995 i vaskerom.

Det er installert fiberkabel i boligen.

Sikringsskap med automatsikringer

Brannslukningsapparat. Røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør. Fuksikring av grunnmur med Gudron (tjærebasert maling) e.l.

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter. Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, veranda og plenareal med diverse beplantning. Det er tilbygd garasje mot vest.

Det er ukjent type på utvendige vann- og avløpsrør- eldre dato.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	193 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 200 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

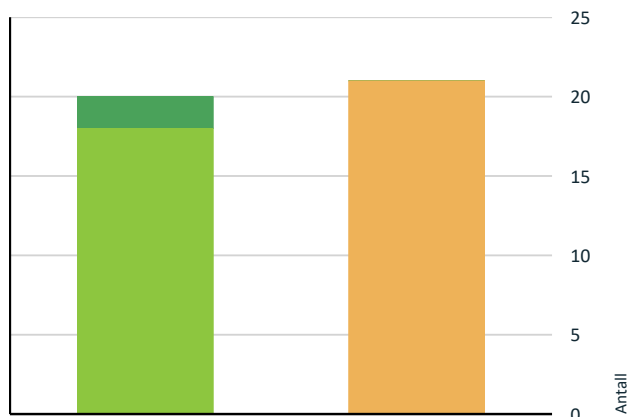
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1. etasje er det åpen løsning mellom stue og kjøkken, et soverom er integrert i stue, opprinnelig trappeløp er kledd igjen og trapp flyttet til stue. Bad er utvidet og vegg mellom vindfang og gang er revet.

I underetasje er opprinnelig hobbyrom innredet til kjellerstue og trapperom. Opprinnelig brenselrom og diverse er ombygd til bad og gang. 2 disponible rom er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og er godkjent som soverom- det foreligger Ferdigattest datert 8.4.2026.

# 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset. Kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, og i denne rapporten er garasje kun enkelt beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Infoland

**Anvendelse**  
Bolig

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	2 disponible rom i underetasje er omsøkt og godkjent som soverom- montert nye vinduer. Det foreligger Ferdigattest fra kommune.
2002	Tilbygg	Garasje

## UTVENDIG

### 📌 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Yttertak er tekket med Decra metallpanner. Inspisert fra stige-trinn til pipe. Det er noe stedvis mindre rustpåkjenning på takplater, festeskruer etc. Det er opplyst at takteking er fra ca 2008.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

### 📌 TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

### 📌 TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende og stående bordkledning utvendig.

### 📌 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av su-takplater.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe mindre fuktmerker i takkonstruksjon. Det er utført fuktspøk med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.



## TO 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass fra 1990-tallet, noen nyere vinduer fra 2010 og 2022 med 2-lags energiglass. 2 nyere vinduer i soverom i underetasje fra 2025. Det er pågående arbeider med utvendig tetting rundt enkelte vinduer- takstrapporten forutsetter at dette er utført.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er punktert glassrute på et vindu i underetasje. Et vindu i underetasje er kledd igjen på innside (bak innvendig trapp).

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det vil være påregnelig med lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

## TO 1 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i vaskerom i underetasje av treverk. Ytterdør i 1. etasje av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadør av treverk med 2-lags isolerglass fra ca 2023. Skyvedør på stue til veranda av treverk med 3-lags energiglass fra 2023.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda mot sør på ca 38 m<sup>2</sup>. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk. Trapp og trappeavsatser til hage. Rekkverk i treverk.

## INNENDIG

## TO 1 Overflater

### Beskrivelse

Underetasje har laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og panel og malte himlingsflater med stedvis innfelte downlights. Det er varmekabler i gulv i kjellerstue og trapperom (samme sløyfe).

1. etasje har parkett, laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger med stedvis brystningspanel, malte himlingsflater. Det er varmekabler i gulv i gang.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

### Vurdering av avvik:

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

Det er målt 10 mm høydeforskjell på 2 meter i kjellerstue. Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner som er utlektet, isolert og kledd med plater/panel innvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Underetasje ligger delvis under terreng og slike konstruksjoner kan være utsatt for fuktpåkjenning fra terrenget utenfor og kapillærsug (fukt) fra bakken. Det er boret inspeksjonshull i soverom mot yttervegg mot terreng, og det er målt 14,4 vekt-% fukt i bunnsvill/utforingslekt, som ansees som tørt, men det er registrert stedvis noe høye fuktverdier i utforet vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.



## 1 TG 1 Garasje

### Beskrivelse

Garasje på ca 26 m<sup>2</sup> fra 2002. Det er støpt plate på grunn, yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av takstoler tekket med Decra metallpanner. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner, inngangsdør av aluminium, innlagt strøm.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis på vegger. Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling. Det opplyses om at badet ble oppusset ca 2012.



## UNDERETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er flis på vegger, malte himlinger.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flis og varmekabler i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

#### Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

## UNDERETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusjhjørne med glassdører, veggmontert toalett, servant med underskap, ventilasjon i himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader.

## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

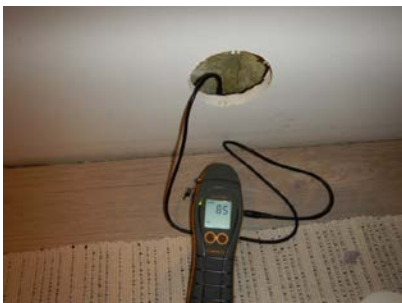
Det er mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med fliser og varmekabler i gulv, malte/tapetserte vegger og malte plater i himling med innfelte downlights. Benk med skyllekar, opplegg for

# Tilstandsrapport

vaskemaskin, vv-bereder, elektrisk avtrekk, fordelerstamme for rør-i-rør system. Det opplyses om at vaskerommet ble oppusset ca 2016.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er malte/tapetserte vegger, malte plater i himling.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flis og varmekabler i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm

#### Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Forholdet må overvåkes. Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Benk med skyllekar, opplegg for vaskemaskin, vv-bereder, elektrisk avtrekk, fordelerstamme for rør-i-rør system.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Våtsoner i vaskerom grenser til yttervegger og murvegger.

#### Vurdering av avvik:

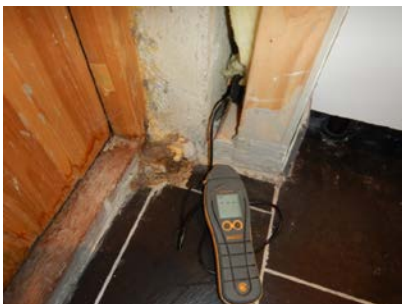
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er utført fuktsøk med Protimeter i utforet vegger ved ytterdør og ved vv-bereder uten å avdekke unormal forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad med fliser og varmekabler i gulv, flis og malt tapet på vegger, panel med innfelte downlights i himling. Badekar med massasjedyser, dusjhjørne med tett sokkel og skyvedører, veggmontert toalett, hel servanplate med under- og sideskap, ventilasjon i himling. Det er opplyst at badet ble oppusset på begynnelsen av 2000-tallet.



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er flis og malt tapet på vegger, panel med innfelte downlights i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av badekar. Vindu må fuktbeskyttes. Konsekvens er fukt i karm/vegg ved vindu. Malt tapet krever hyppig vedlikehold med våtromsmaling.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flis og varmekabler i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt 7 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved dør- anbefalt 25 mm. Det er 2 sluker i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet. Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Badet er ca 26 år gammelt og det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Ved eventuell oppussing må det etableres bedre fallforhold mot sluker.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er 2 plastsluker i gulv, smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

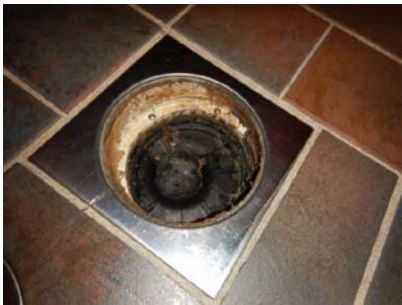
# Tilstandsrapport

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

Ene sluken er under badekar og har noe begrenset tilkomst for kontroll og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluk må rengjøres jevnlig for å unngå tilstopping.



## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badekar med massasjedyser, dusjhjørne med tett sokkel og skyvedører, veggmontert toalett, hel servantplate med under- og sideskap, ventilasjon i himling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 1. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er boret inspeksjonshull i vegg på soverom mot våtsone på bad uten å avdekke unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea med slette fronter. Det er skråstilt ventilatorhette over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2020.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Røropplegget er stedvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og vaskerom i underetasje og kjøkken i 1. etasje. Fordelerstamme for vann i vaskerom. Det er noe eldre kobberrør.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### 1 TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. Stedvis fornyet i forbindelse med oppussing av bad og vaskerom i underetasje samt kjøkken.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i boligen med avtrekk fra badet og vaskerom. Naturlig ventilasjon forøvrig med veggventiler og spalventiler i vinduer. Det kan være behov for ekstra ventiler i underetasje.

## TO 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er montert utvendig vannutkast.

## TO 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmpumpe i boligen.

## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

300 liter vv-bereder fra 1995 i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

## TO 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

Det er installert fiberkabel i boligen.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Deler av det elektriske anlegget er utført ved egeninnsats.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja El-anlegget er i stor grad fra byggeår med stedvis oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad, vaskerom, kjøkken etc. Det foreligger eldre samsvarserklæringer. Deler av elektrisk arbeid er utført ved egeninnsats, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.**

## Generell kommentar

El-anlegget er i stor grad fra byggeår med stedvis oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad, vaskerom, kjøkken etc. Deler av elektrisk arbeid er utført ved egeninnsats, og det er ikke utført el-kontroll siste 5 årene. Utifra dette så anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### 📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Naturlig drenering med grøfter/singel og betongrør. Fuktsikring av grunnmur med Gudron (tjærebasert maling) e.l.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av mur-/betongkonstruksjoner med støpte fundamenter.

### 📍 TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, veranda og plenarealer med diverse beplanting. Det er tilbygd garasje mot vest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og det kan være noe tilsig av fukt fra terrenget/gate mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for umiddelbare tiltak, men forholdet må overvåkes.

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

# Tilstandsrapport

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det bør monteres snøfangere for å ivareta kravene på tidspunkt takteking ble skiftet for å sikre personsikkerhet i forhold til snø og isras.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler rekkverk/håndløper på øverste del av trappen til underetasje. Det er ikke montert snøfangere på hele taket.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres snøfangere for å ivareta kravene på tidspunkt takteking ble skiftet for å sikre personsikkerhet i forhold til snø og isras.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

193 m<sup>2</sup>/166 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Kjellerstue, 4 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Trapperom, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

5 200 000

## Konklusjon markedsverdi

5 200 000

## Markedsvurdering

Enebolig beliggende i Korsvika ca 6 km vest for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger og tomannsboliger i nrområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nrområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Stavnesvegen 119 ,6006 ÅLESUND 121 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	05-05-2025	3 990 000	<b>4 325 000</b>		4 325 000	<b>30 458</b>
2 Korsvika 2 ,6006 ÅLESUND 166 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	07-06-2022	4 900 000	<b>5 050 000</b>		5 050 000	<b>30 422</b>
3 Korsvika 16 ,6006 ÅLESUND 184 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	11-12-2025	5 490 000	<b>5 000 000</b>		5 000 000	<b>27 174</b>
4 Stavnesvegen 36 ,6006 ÅLESUND 200 m <sup>2</sup> 1993 4 sov	29-01-2026	4 990 000	<b>5 280 000</b>		5 280 000	<b>26 400</b>
5 Korsvika terrasse 31 ,6006 ÅLESUND 158 m <sup>2</sup> 1976 3 sov	01-04-2025	3 900 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>25 301</b>
6 Korsvika terrasse 102 ,6006 ÅLESUND 158 m <sup>2</sup> 1974 2 sov	22-10-2024	3 990 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>23 596</b>
7 Sævollen 6 ,6006 ÅLESUND 156 m <sup>2</sup> 1946 3 sov	20-03-2023	2 790 000	<b>3 150 000</b>		3 150 000	<b>20 192</b>
8 Sævollen 11 ,6006 ÅLESUND 148 m <sup>2</sup> 1972 3 sov	20-01-2026	2 500 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>16 927</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	<b>3 450 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

Kr. **3 450 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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 markstedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

#### Beregnet tomteverdi

Kr. **2 000 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	Kr.	<b>5 450 000</b>
--	-----	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

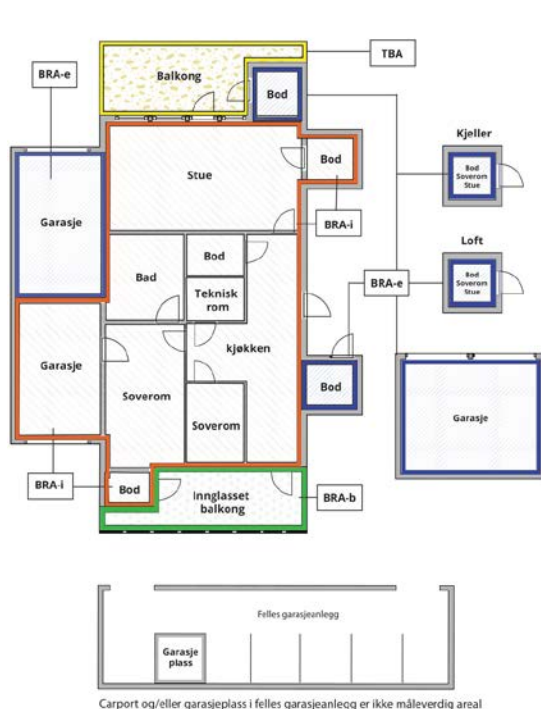
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	78			78	
1. etasje	88	27		115	38
<b>SUM</b>	<b>166</b>	<b>27</b>			<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Kjellerstue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, trapperom, gang		
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, gang	Garasje	

### Kommentar

Takhøyde i underetasje er ca 2,06 meter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I 1. etasje er det åpen løsning mellom stue og kjøkken, et soverom er integrert i stue, opprinnelig trappeløp er kledd igjen og trapp flyttet til stue. Bad er utvidet og vegg mellom vindfang og gang er revet. I underetasje er opprinnelig hobbyrom innredet til kjellerstue og trapperom. Opprinnelig brenselrom og diverse er ombygd til bad og gang. 2 disponible rom er omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel og er godkjent som soverom- det foreligger Ferdigattest datert 8.4.2026.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er montert skyvedør på stue, ny veranda mot sør.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Roger Birkeland Rolf Rødseth	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	118	356		0	643.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Korsvika 10

### Hjemmelshaver

Rødseth Rolf Gunnstein

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Korsvika ca 6 km vest for Ålesund sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger og tomannsboliger i nærområdet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys- og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og turterreng.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

### Om tomten

Eiendommen ligger i lett kupert terreng og tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmur, veranda og plenarealer med diverse beplanting. Det er tilbygd garasje mot vest.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2025		Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	26.02.2025		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	26.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	04.02.1970		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	26.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	08.04.2026	Ferdigattest bruksendring underetasje	Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Oppdragsnr.: 18872-2049

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 29 av 30

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OG2094>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0093/26	
Selger 1 navn	
Rolf Gunnstein Rødseth	
Gateadresse	
Korsvika 10	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RGR

1

Document reference: 1-0093/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet nye vinduer front og ny kledning.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Boder i kjeller bruksendring til soverom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ferdigattest foreligger

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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).

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Rødseth	8003008fc7ede41c8240 db86b16301b3905ffdab	28.05.2026 14:28:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0093/26

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



Ålesund kommune

## Situasjonskart

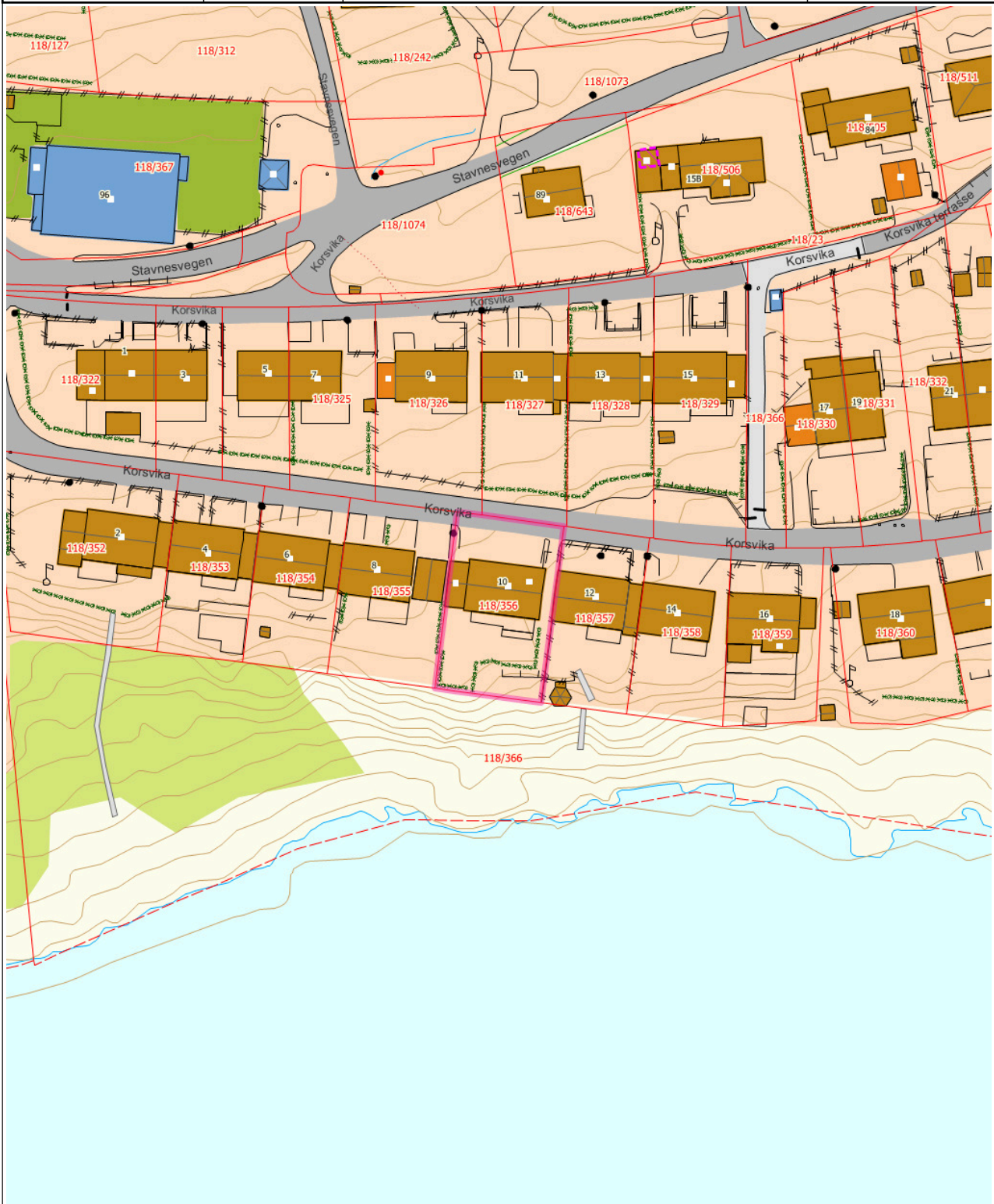
Eiendom: Gnr: 118 Bnr: 356 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Korsvika 10  
6006 ÅLESUND































Annen info:



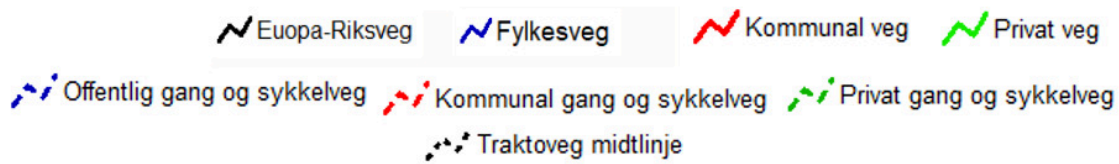
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Uavklart grense	⦿ Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	○ Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	Eiendomsteig
 Kystkontur	 Lekeplass	 Bebygd område
 Skog	 Havflate	 Annet

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

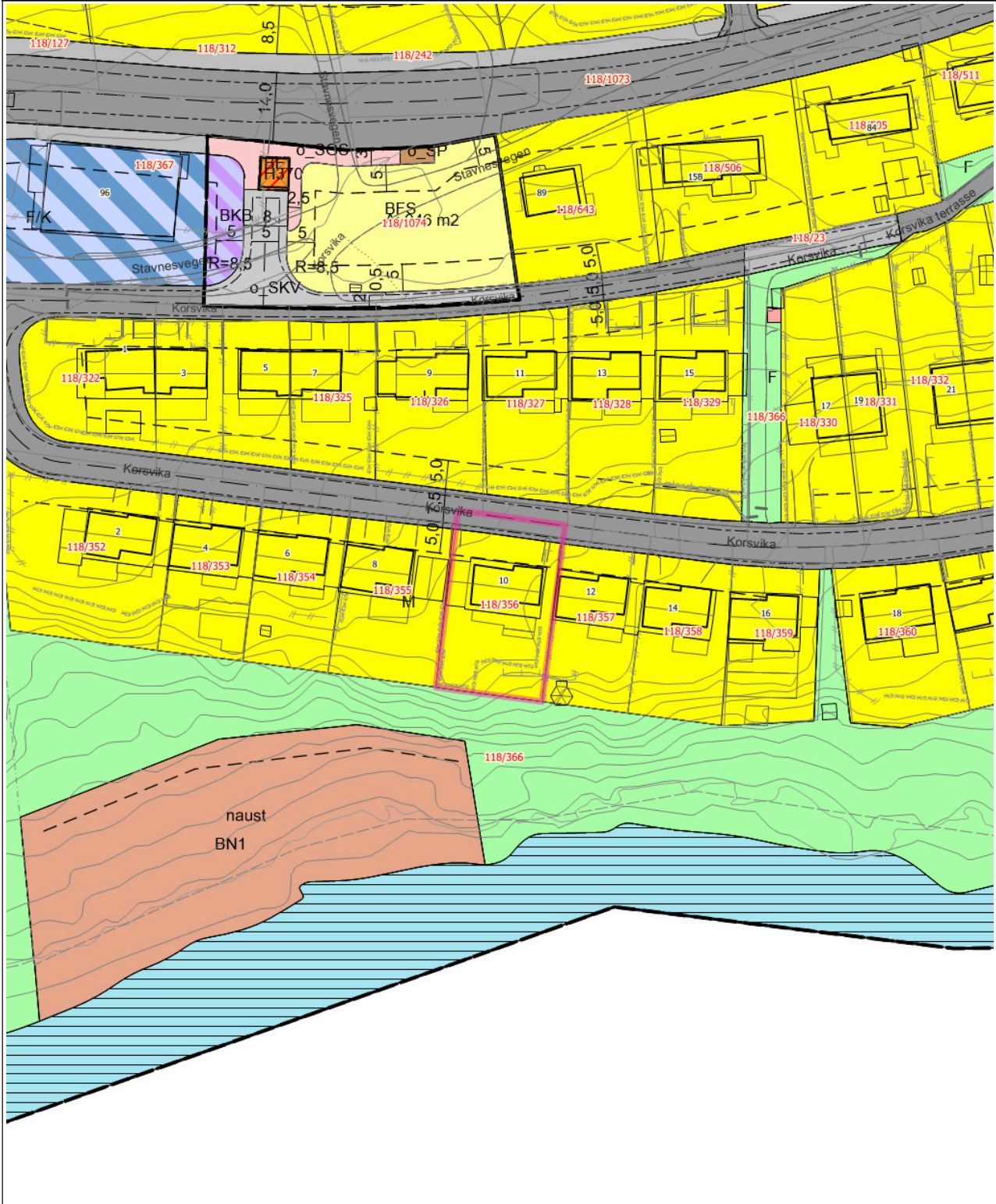
Eiendom: Gnr: 118 Bnr: 356 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Korsvika 10  
6006 ÅLESUND




















Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	 Kystkontur
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpFareGrense
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Boligområde	 Annet byggeområde
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Park
 Friluftsområde i sjø og vassdrag	 Kommunalteknisk virksomhet	 Forretning/Kontor
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Energianlegg
 ForretningKontor	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Leskur/plattformtak	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

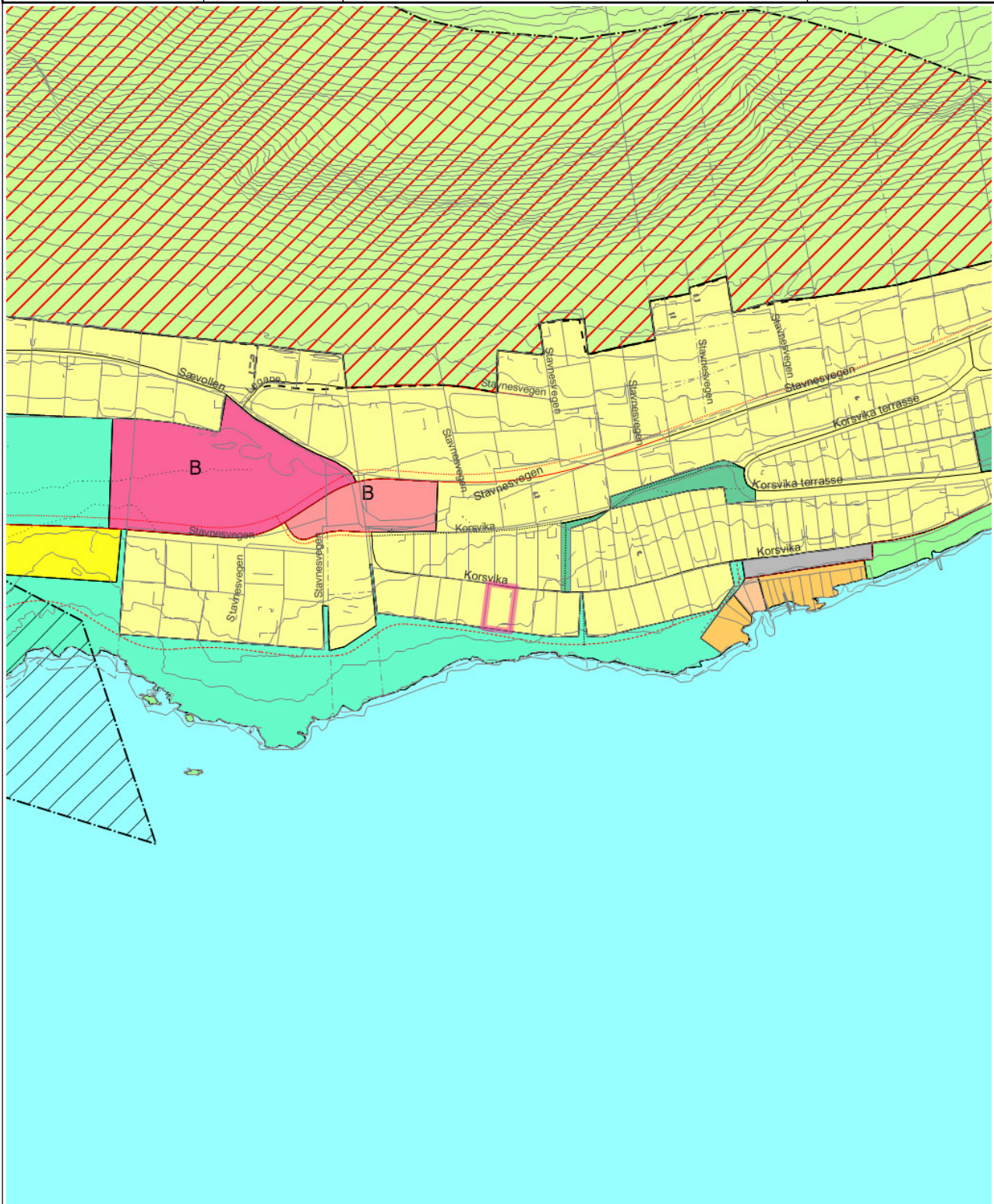
Eiendom: Gnr: 118 Bnr: 356 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Korsvika 10  
6006 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn..	 Privatveg gatenavn..	 Sti
 Traktorveg	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Slipp	 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 KpBestemmelseGrense	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Fremtidig
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø	 Ras- og skredfare
 Boligbebyggelse	 Fritidsbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Uteoppholdsareal	 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Parkering	 Trase for teknisk infrastruktur	 Blågrønnstruktur
 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Friluftsområde

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISKE ETATER  
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Herr Arthur Mainsfield

Adr.: c/o Ålesund Sparebank, Ålesund.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Deres boligbygg oppført i Korsvika gnr. 118 bnr. 356

På følgende betingelser:

Der monteres beslag under samtlige ytterdører. Dører til terrasse avstenges inntil terrasse er fullført. Tankrom fullføres på forskriftsmessig måte før oljetank fylles, feieluke på loft må innpusses på forsvarlig måte. Luftavtrekk fra bad føres over tak, utvendig kjellerdør heves opp fra repos. Omramming ved kamin må slutte tett til vegg.

Øvrige resterende arbeider er:

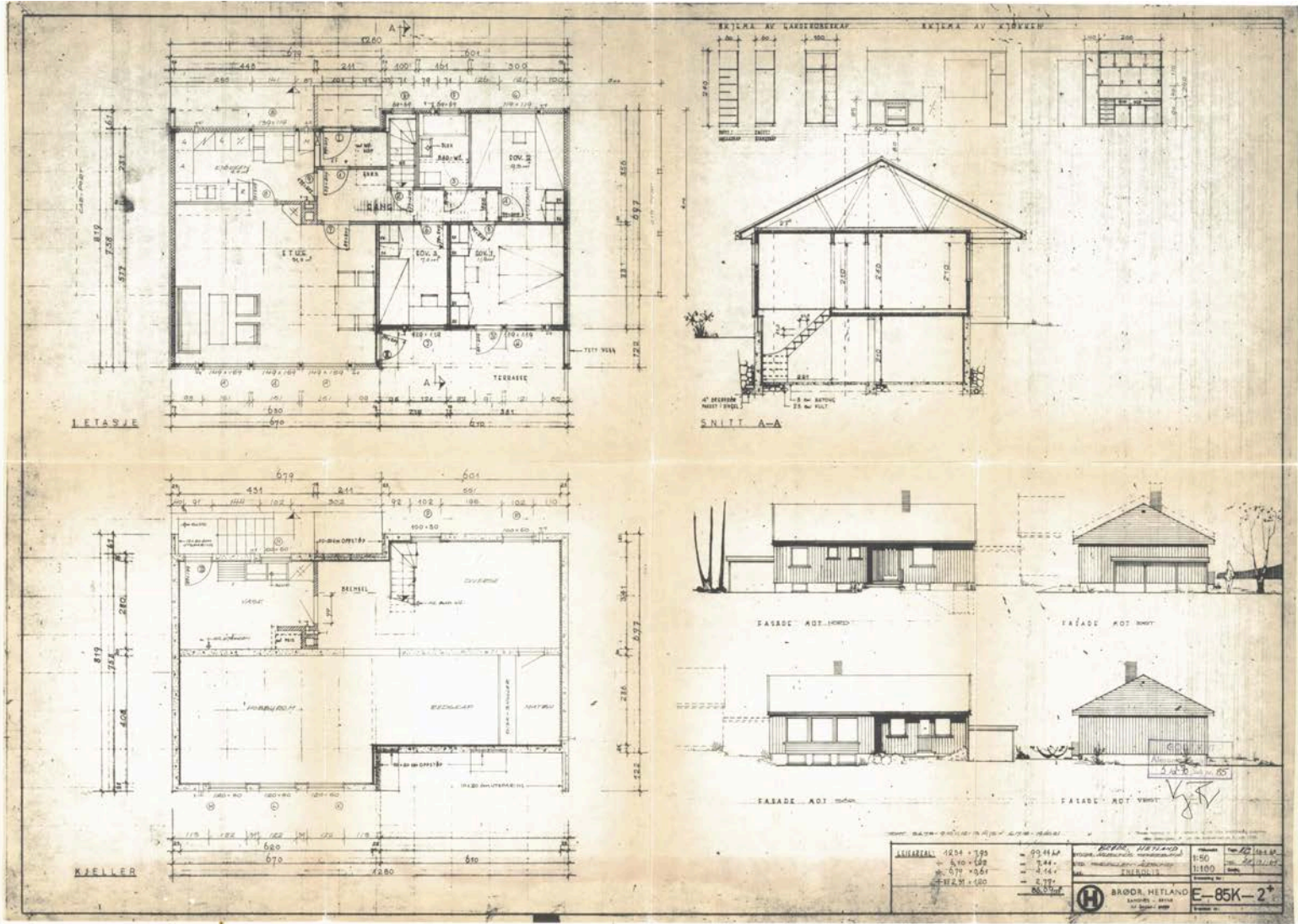
Delvis planeringsarbeid, fullføring av terrasse mot syd.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: 1/5-72.

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 21/5-71.

Kjell Fjartoft  
Kjell Fjartoft

Arvid Godøy  
Arvid Godøy  
bygningsskontroller



Rolf Gunnstein Rødseth  
Korsvika 10  
6006 Ålesund

Deres referanse:

Vår referanse:  
25/11625, 26/32839

Arkivkode:  
L42 118/356

Dato:  
08.04.2026

## Gbnr. 118/356 - Vedtak - Ferdigattest - Korsvika 10 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

### Behandling:

Delegert sak nummer: 522/26

Dato: 08.04.2026

Tiltak: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel  
Byggested: Gbnr. 118 / 356  
Tiltakshaver: Rolf Rødseth  
Søknad komplett: 07.04.2026  
Byggetillatelse: Delegert sak 1110/25, datert 07.10.2025  
Bygningsnummer: 178934732-0

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen  
Ingve Stokkereit  
Juridisk rådgiver  
Plan og bygning

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

### Vedlegg:

5167-soknad-om-ferdigattest- WORD  
Vedlegg 2 Tegninger

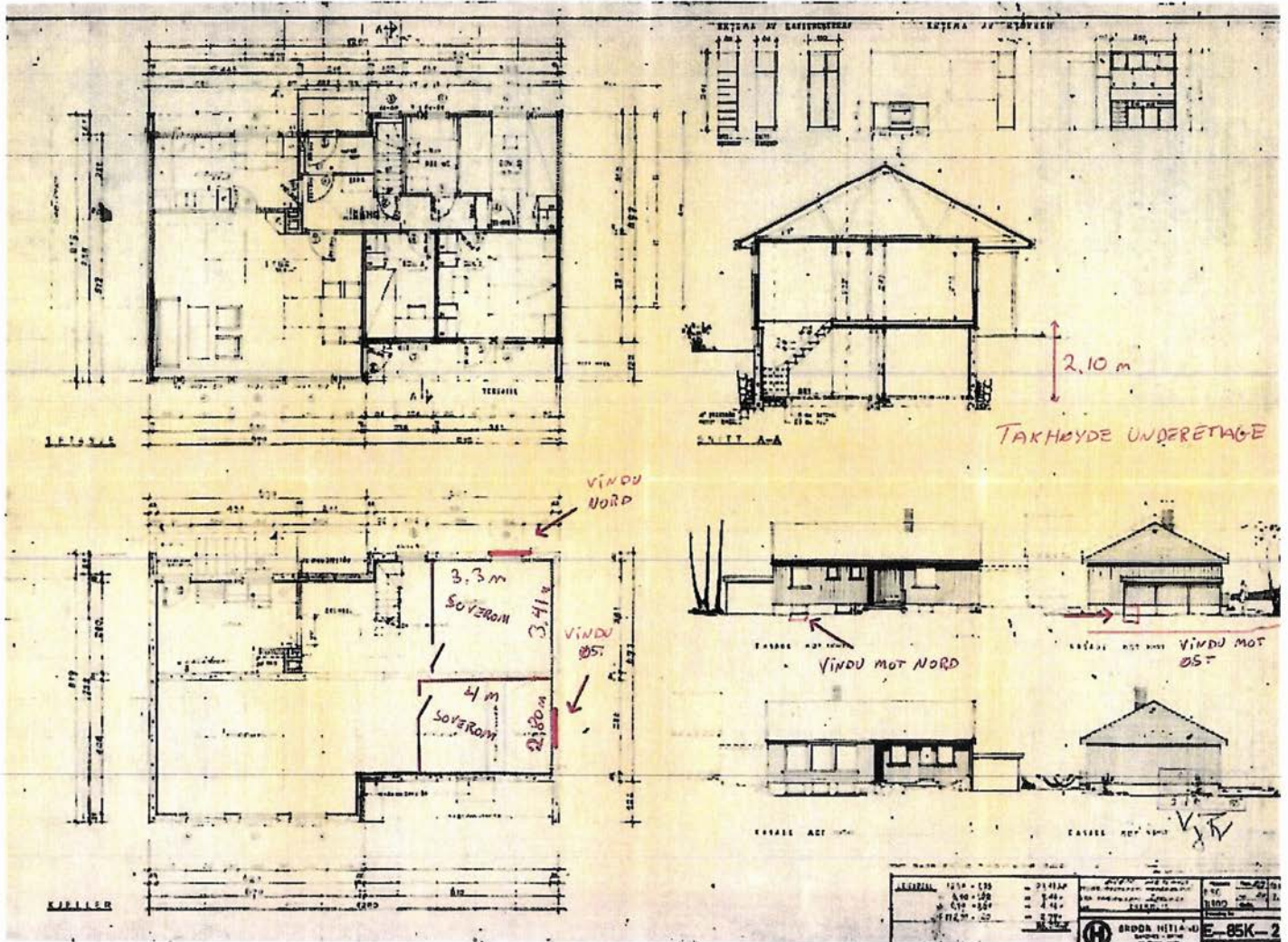
---

Postadresse:  
Postboks 1521  
6025 ÅLESUND  
E-post: [postmottak@alesund.kommune.no](mailto:postmottak@alesund.kommune.no)

Telefon:  
Sentralbord: 70 16 20 00  
Direkte:

Nettside:  
[alesund.kommune.no](http://alesund.kommune.no)  
Organisasjonsnummer:  
929 911 709





**Melding om tiltak**

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel

08 MAI 2008

Arkivsak ID 07/319-12  
J.post ID 08/19069  
Arkivnr. 118/356

Til kommune:

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei  
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet**Meldingen gjelder**

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	118 356					
Tiltakets art	Adresse		Postnr.		Poststed	
	KORSVIKA 10		6006		ÅLESUND	
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art GARASJE / RIVING AV CARPORT se vedlegg					

**Forhåndskonferanse**

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr. E -
------------	-------------------------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------------	--------------------

**Estetikk**

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E -
-------------------	--	--------------------

**Arealdisponering**

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan    Sett kryss for eksisterende plan				
	Spesifiser nærmere				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnytting		
	Beregningsregler i reguleringsplan				
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet		Tomteareal		
	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			
Bebyg- gelsen; størrelse og grad av utnytting			Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)				
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)		m <sup>2</sup>	ca. 30 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
	Bebygd areal (NS 3940)		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket					
Vis beregning av grad av utnytting					

## Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0	Vegmidte 9	Annen bygning 0
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			
				Vedlegg nr I -

## Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
		<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei		
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	Beskriv					
	<input type="checkbox"/> Offentlig vannverk						
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk						
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann						
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann						
				Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei				
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta						
	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg						
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			
				Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			
		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei				
Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng				

## Kommunale opplysninger (fyller ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og kart	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

## Erklæring og underskrift

<b>Tiltakshaver</b>			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
ARNE G. ANTONSEN		95498741	
Adresse	Postnr.	Poststed	
KORSVIKA 10	6006	ÅLESUND	
E-postadresse	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
carregumar@adsl.no			
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
5/5-08.	Arne G. Antonsen	ARNE G. ANTONSEN	

Ålesund 25.08.2008

**Vilkår nr. 1-2 og pkt. A i hht. Vedtak om oppføring av garasje**

Ålesund kommune	
26 AUG. 2008	
Arkivsak ID	07/519-18
J.post ID	08/34074
Arkivnr.	118/356

**GNR.118 BNR.356 –ARNE G. ANTONSEN- SØKNAD OM GARASJE**

Hei og takk for en hyggelig telefonsamtale

For å oppfylle vilkårene i vedtaket har jeg hatt Kjell Heggstad fra Grimstad garasjer på befaring og oppmåling.

- Utgangspunkt høyde på garasjegulv = 0 cm
- Høyde på garasjegulv nabo = + 90 cm
- Høyde vei, min./max. = +70/ +80 cm
- Stigning vei +10/+12 cm pr. m
- Mønehøyde blir samme som nabo garasjemøne + 445 cm

Legger ved situasjonskart der garasjen er integnet og kopi av betalt behandlingsgebyr.

Mvh.

  
Arne G. Antonsen  
Tlf. 70131913  
Mob.95498741  
e-mai. [arnegunnar@adsl.no](mailto:arnegunnar@adsl.no)

**SAKSPAPIR**  
**DELEGERT SAK**

---

**GNR.118 BNR.356 - ARNE G. ANTONSEN - SØKNAD OM GARASJE**

**Dokumentinformasjon:**

<i>Saksbehandler:</i> Per Bigseth <i>Tlf:</i> 70 16 26 24 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 07/519 <i>JournalID:</i> 08/28509 <i>Arkiv:</i> GBR-118/356
---	--

**Administrativ behandling:**

<i>Organ:</i> DELEGERTE SAKER - FORMANNSKAPET SOM PLANUTVALG	<i>Vedtaksdato:</i> 03.07.2008	<i>Sak nr.</i> <b>526/08</b>
--	-----------------------------------	---------------------------------

**Saksopplysninger**

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01	Grunnkrets nr.: 0103
Adresse:	Gnr. 118 Bnr. 356	Korsvika 10
Søknad av:	Mottatt 26.05.08	
Tiltakets art:	Nybygg/garasje	
Tiltakshaver:	Arne G. Antonsen	
Ansvarlig søker:	samme	

For området gjelder reguleringsplan for [Korsvika, Sævollan og Stavneset](#) med bestemmelser, stadfestet 01.06.1995. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til [boligformål](#).

Det foreligger naboprotest fra eier av gnr. 118 bnr. 327. Protesten er fremmet innen lovlig frist i hht plan- og bygningsloven og gjelder i hovedsak tap av utsikt, og at tiltakets plassering anses å være i strid med gjeldende planer.

**Vurderinger**

Omfang:

Søknaden gjelder oppføring av garasje som vist på vedlagte tegninger og situasjonsplan. Det søkes samtidig om riving av eksisterende carport på østsiden av eiendommen.

Av vedlagte tegninger ser en at garasjen har en totalhøyde opp til møne på H= 4,366 m.

Det er ikke målverdig areal på "loftet" og garasjen har derfor ikke to etasjer.

Ved befaring i Korsvika ser bygningsmyndigheten at langt de fleste garasjene/carportene har flatt tak. Omsøkt tiltak ligger i planområdet merket M, og i planbestemmelsenes §16, knyttet til ovennevnte område heter det bla. at: "FUP(bygningsmyndigheten) kan når situasjonen krever det, og ut fra en helhetsvurdering for bebyggelsen, godkjenne annen plassering og utforming." For området er det ikke stadfestet bebyggelsesplan. Det er imidlertid utarbeidet et forslag til bebyggelsesplan datert 07.07.1969, hvor intensjonen i planen er at carporter/garasjer skal plasseres på østsiden av boligene i Korsvika.

På naboeiendommen Korsvika 8, er det fra bygningsmyndighetens side den 06.01.1998, gitt tillatelse til å bygge garasje med en annen utforming, altså skrått tak. Totalhøyden er her H=3,55 m, altså 0,8m lavere enn omsøkt tiltak. I tillegg ser en ved befaringen at terrenget på Korsvika 10 ligger ca. 1,0m lavere enn Korsvika 8. Det vil kunne tåles å legge omsøkt garasjergolv noe lavere enn gatenivået foran, og vi vil kunne akseptere det omsøkt tiltaket under forutsetning av at mønet ikke kommer høyere enn mønet på garasjen i Korsvika 8.

For protesterende nabo vil bygging av garasje med føre tap av utsikt i et gløtt ned på fjorden. Vår befaring viser at eier av gnr. 118 bnr. 327 har god utsikt over fjord og fjell. Ved å kreve at mønehøyden på omsøkt tiltak ikke skal rage høyere enn nabogarasjen, vil både tiltakshavers ønske om garasje kunne oppfylles samtidig som eieren av gnr 118 bnr 327 til en viss grad får redusert sine ulemper av tiltaket.

#### **Vedtak:**

Forutsatt at nedenstående vilkår nr.1-2 kan oppfylles, godkjennes søknad om byggetillatelse mottatt 16.05.08. Protest fra nabo, eier av gnr. 118 bnr. 327 tas [delvis](#) til følge.

1. Foranstående merknader/betingelser må tas til følge.
2. Korrigerte tegninger må innsendes, kfr. ovenstående vurderinger.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenstående vilkår må det også foreligge:

- A. Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

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

Når ovenstående vilkår nr. 1-2 og pkt. A er oppfylt/foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, kfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 1 siste ledd.

**Før arbeidet starter må igangsettingstillatelsen foreligge.**

Tiltakets beliggenhet og høyde skal også påvises. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

—

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Rådhuset 6025 Ålesund.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

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

Lars Vartdal  
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes  
fagleder

**Ålesund kommune**

**Plan og bygning**

Arne G. Antonsen  
Korsvika 10

6006 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Avd.ing.Per Bigseth**  
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.

Vår ref.  
PB/07/519-20/

Dato:  
15.09.2008

**IGANGSETTINGSTILLATELSE**

etter plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd

Beliggenhet:	Bydel nr.: 01	Grunnkrets nr.: 0103
Adresse:	Gnr. 118 Bnr. 356	Korsvika 10
Søknad av:	26.05.08	
Tiltakets art:	Nybygg/garasje	
Tiltakshaver:	Arne G.Antonsen	
Ansvarlig søker:	samme	
Byggetillatelse:	03.07.08	

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

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes  
fagleder

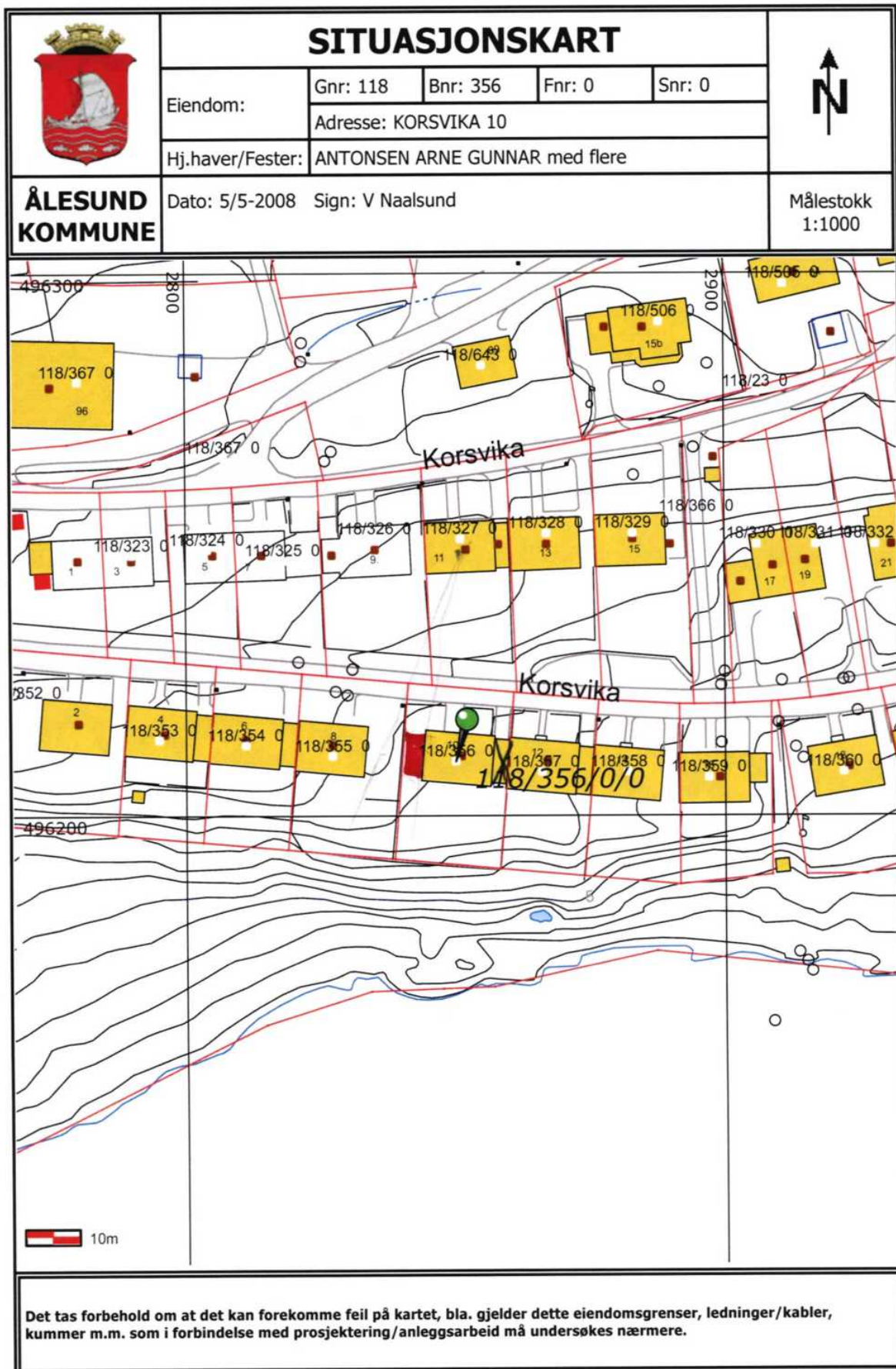
Per Bigseth  
avdelingsingeniør

Postadresse: Sentralbord  
Serviceboks 21 Tlf 70 16 20 00  
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01  
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:

Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200  
Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119

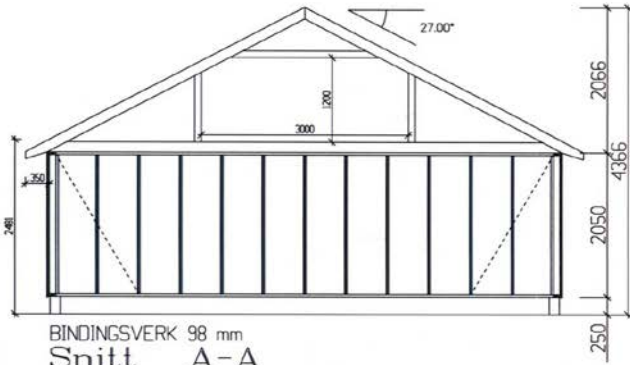
D-1



NB! Påføres av kunde:  
— = planlagt terreng  
- - - - = ordinært terreng



Fasade Plan



BINDINGSVERK 98 mm  
Snitt A-A  
Snitt - 1:50



Perspektiv

**UGLAND INDUSTRIER**  
 Tlf. 37 25 75 00  
 Fax 37 25 75 01  
 www.garasjer.no



BFA	BFA	Gr.	Gr.
28,1 m²			

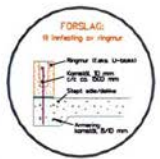
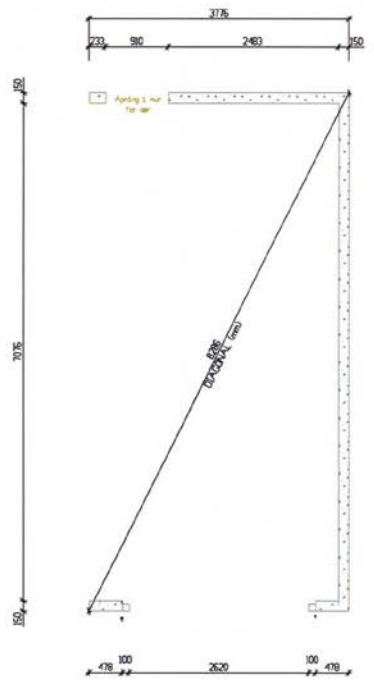
**NS-EN ISO 9001**  
 SERTIFISERT BEDRIFT

Arne Antonsen  
**Fasader Snitt Persp**  
 TYPE B-1 SPESIAL 380x740 cm - 27"

TEGNET AV: CJO  
 GODKJENT AV: CJO  
 DATO: 08.04.2008  
 SKALA: 1: 100  
 TEGNING NR.: 64071504

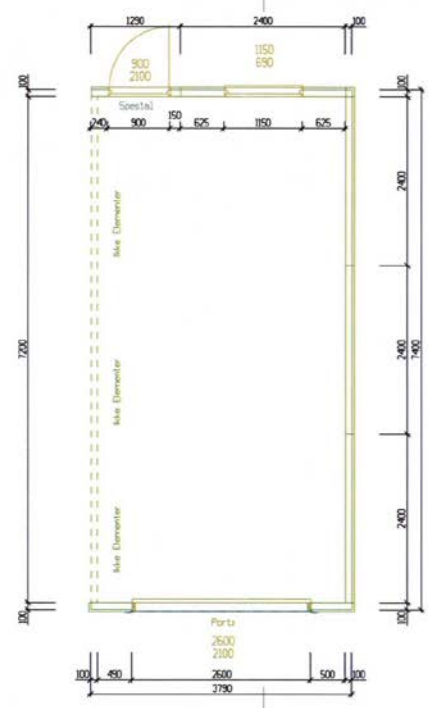
TEGNINGEN MÅ HYEJEN HJELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

Prod.	Date	Sign.



- Ringmurs høyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - MÅL i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur



Plan Elementer

**UGLAND INDUSTRIER**  
 Tel: 37 25 75 00  
 Fax: 37 25 75 01  
 www.gar.miljø.no

Hovedsponsor for  
 Norges Skøyteforbund

26,1 m<sup>2</sup>  
 NS-EN ISO 9001  
 SERTIFISERT BEDRIFT

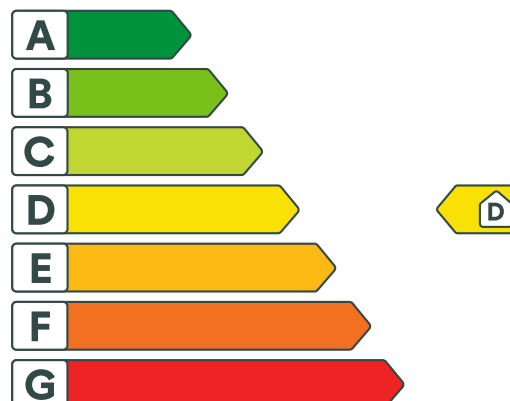
Arne Antonsen  
**Grunnmur Hovedplan** SKALA: 1: 50  
 TYPE B-1 SPESIAL 380x740 cm - 27°

TEGNET AV: OO	ODKJENT AV:	DATO: 08.04.2008
TEGNINGS NR.:		64071503

TEGNINGEN MÅ HYVORIN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I



Adresse <b>Korsvika 10, 6006 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>18.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-296871</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>178934732</b>
Gårdsnummer <b>118</b>	Bruksnummer <b>356</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1970</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>193,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>193,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**202,13 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>192,96 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>39 695 kWh</b>
---	---



## Korsvika 10, 6006 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Korsvika 10, 6006 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montereurstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 13: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

## Dine fordeler

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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

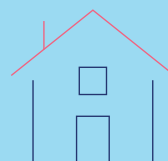
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: T-0093/26

Adresse: Korsvika 10, 6006 ÅLESUND, gnr. 118, bnr. 356 og  
366 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Torstein Drevik

Tlf: 916 26 544

Epost: torstein@notar.no

Salgsoppgavedato: 26.05.2026

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



## Følg budrunden live!

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

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)