PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

VÅGAVEGEN 9 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelrapport

Byggetegning bolig, garasje og veranda

Byggetilatelse veranda

Ferdigattest

Kart

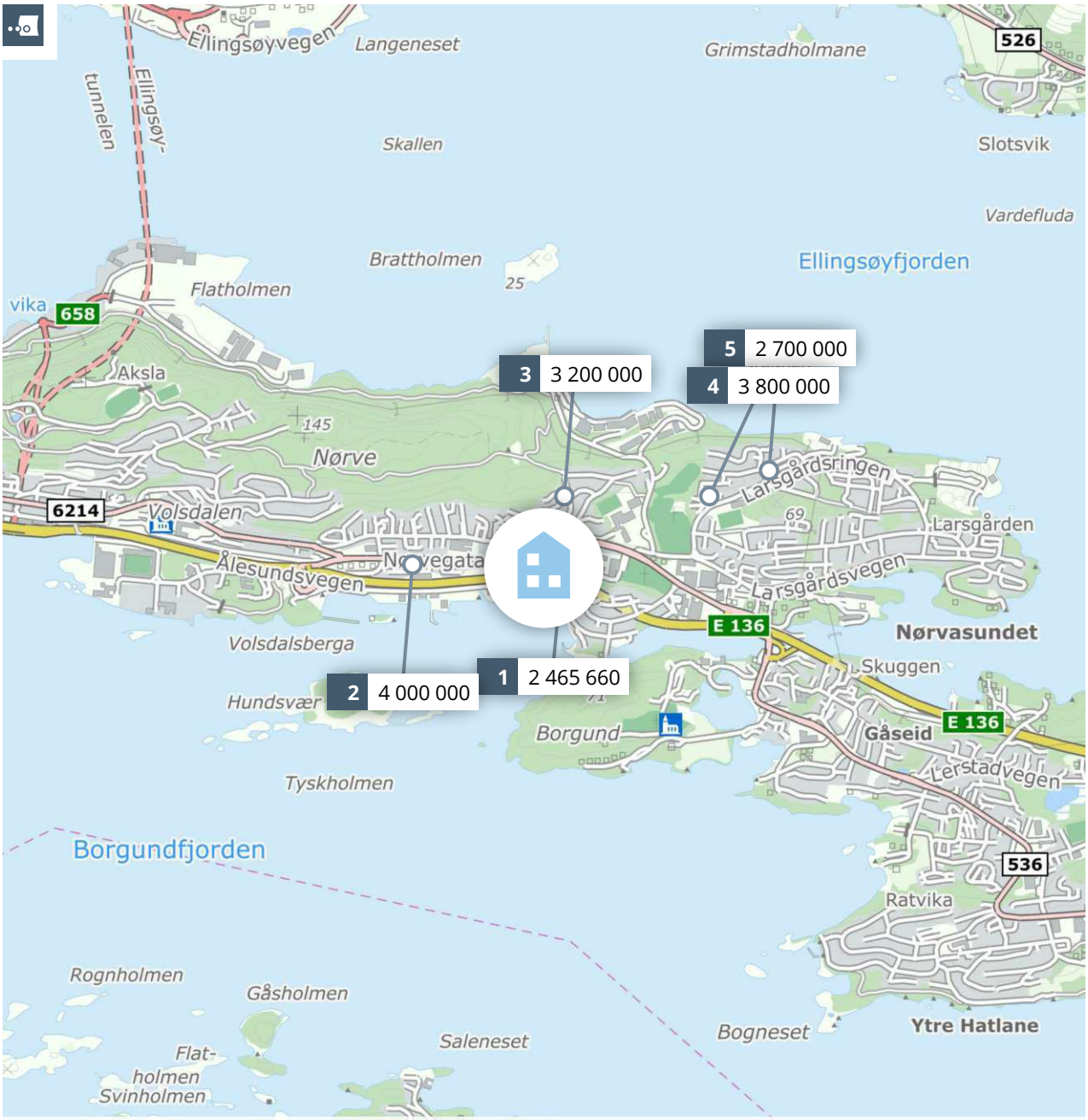
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VÅGAVEGEN 9 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 10.07.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Sætre.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Vågavegen 9 B, 6008 ÅLESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 137 BNR 195 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS FAGERLIA

Verdivurdert til

2 990 000

-	2 990 000	22 652
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	132 m²	12 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	997
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundvegen 287 A	94 m²	1951	2. etg	1 sov	08.08.2023	2 000 000	**2 200 000**	265 660	2 465 660	**26 230**
2	Hundsværgata 5 A	130 m²	1959	137 m²	3 sov	29.05.2026	3 850 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**30 769**
3	Svingen 11 B	175 m²	1952	387 m²	2 sov	23.06.2026	3 490 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**18 286**
4	Larsgårdsringen 5 B	191 m²	1960	639 m²	3 sov	07.04.2026	3 990 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**19 895**
5	Jonsberget 7 B	133 m²	1972	457 m²	3 sov	21.08.2025	2 000 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**20 301**

Sentral beliggenhet med gangavstand til NTNU og Norsk Maritimt Kompetansesenter på ca. 15 min, samt, dagligvarebutikker, barnehager, videregående skole, barne- og ungdomsskole og offentlig kommunikasjon ligger i nærheten. Det er også kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder. Leiligheten er sydvendt med meget gode sol- og utsiktsforhold.

Boligen strekker seg over 4 etasjer og inneholder:
Kjeller: 2 boder, gang, gang/trapperom, trapperom.
1.etasje: Entré/trapperom, kjøkken, stue.
2.etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, bad og trapperom.
Loft
Dobbelgarasje, sørvendt veranda og balkong.

Kjøkkeninnredning fra Ikea med glatte, lyse fronter og benkeplaten er av laminat. Det er lyse fliser på veggen under overskap, og kjøkkenet er utstyrt med kjøl/ fryseskap og induksjonstopp. Kjøkkenet er fra 2022 og er i god stand. Vasken er utstyrt med dobbel oppvaskkum med svart armatur. Vindu mot nord. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue med god størrelse med plass til både sofa- og spisegruppe. Ved spisestuen er det utgang til verandaen. Stuen har gulvoverflater av laminat, og på veggen er det malte flater og mur. Innvendig tak med himlingsplater. Stuen har fine vinduer som venter mot sør, og

her kommer det godt med naturlig lys inn gjennom dagen. Det er montert vedovn, men ildstedet er ikke funksjonstestet, og feier bør sjekke ut pipen før bruk.

Boligen har tre soverom og begge er i 2.etasje. De største soverommene har vindusflater mot sør som slipper inn godt med naturlig lys. Hovedsoverommet har plass til dobbelt seng og nattbord. Soverommet har utgang til en sørvendt balkong, hvor man kan nyte den fine utsikten. Det er laminatgulv og på veggene er det malte flater i lyse toner. Soverom nr. 2 har plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er montert garderobeskap på rommet. Soverom nr 3 har plassbygd skap og har vindu vendt mot nord.

Eldre helfliset bad med servantinnredning med nedfelt vask, gulvstående toalett, dusjkabinett og eldre sluk i plast. Dusjkabinettet er nytt og fra 2022. Badet er av eldre dato og behøver renovering. Rommet har naturlig ventilering, og det er ingen gulvvarme. Baderommet er vurdert til å være fra før 1997.

Vaskerom med gulv og fliser, innvendige vegger har fliser og malt innvendig tak. Det er montert utslagsvask i stål, benkeplate med underskap, opplegg for vaskemaskin og eldre sluk i plast. Rommet har naturlig ventilering, og våtrommets forventet levetid er oppbrukt og kan ikke garanteres tett.

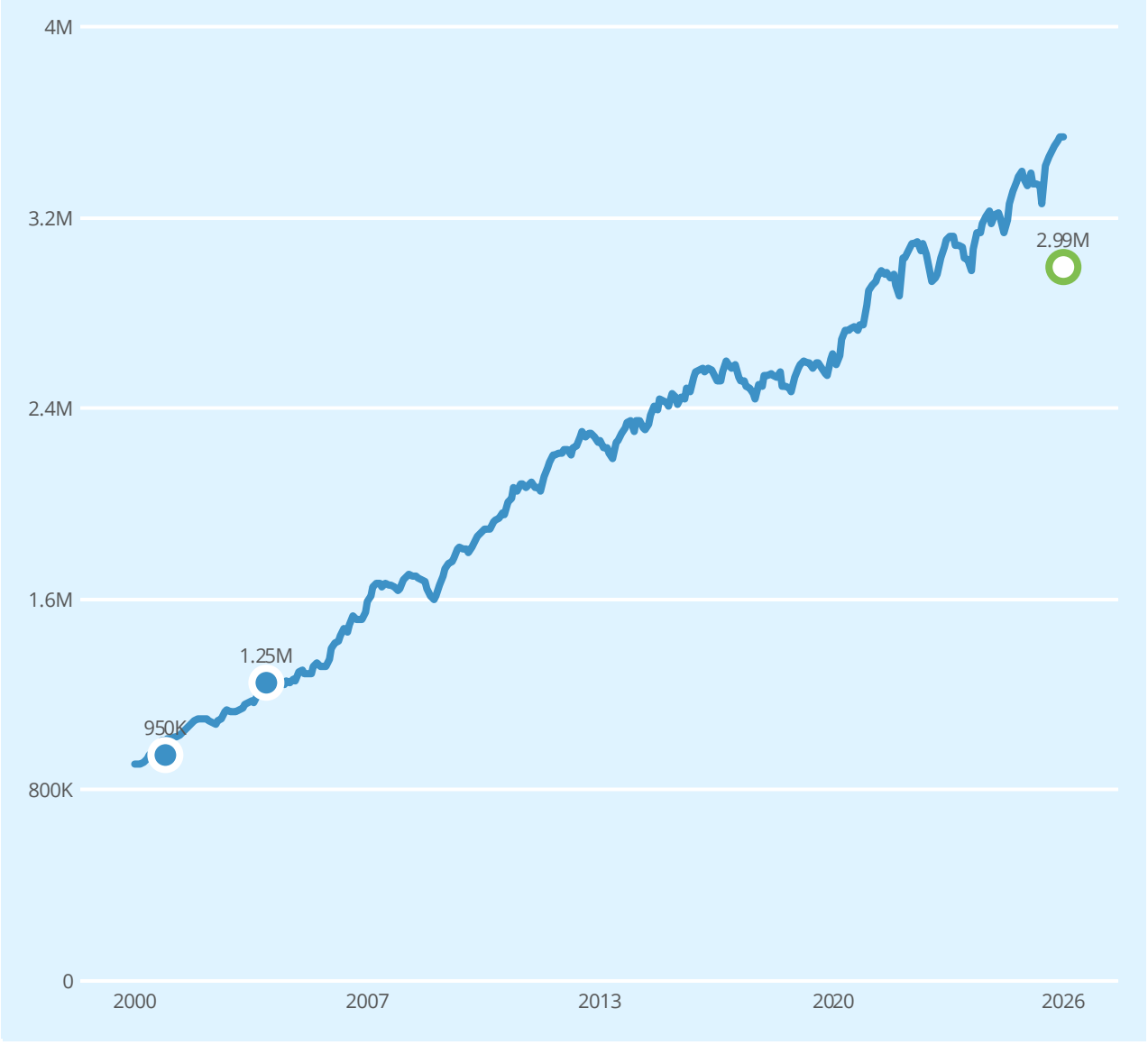
Oppussing/vedlikehold:
Utvendig malt i 2025
Malt innvendige veggflater i 2022
Lagt nye gulv (laminat) i 2022
Montert ny kjøkkeninnredning i 2022
Montert nytt dusjkabinett på bad i 2022

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2006		26.05.2006	-	1 350 000	-	1 350 000	3
13.01.2004	01.04.2004	29.04.2004	1 300 000	1 250 000	-	1 250 000	
13.06.2001		13.06.2001	-	950 000	-	950 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i FAGERLIA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

16.2M
15.8M
15.4M
14 990 000 Prisantydning i snitt
14.6M
14.2M
13.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
249
dager

Leiligheter solgt i FAGERLIA grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3.0M
2.9M
2 842 000 Salgspris i snitt
2 757 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M
2.5M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 110 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd
44 644 FAGERLIA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

22 652 Vågavegen 9 B Totalpris 2 990 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vågavegen 9 B , 6008 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 137, bnr. 195, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1138 **Eiendomsverdi ref nr:** UE6925

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52605140

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

Medansvarlig

Nils Strand
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger, og står fremfor en full rehabilitering.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av lakkerte stålplater. Taket er besiktiget fra takvindu på loftetasje.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør, malte ytterdører i tre i 1. etasje og malte balkongdører i tre i 1 og 2. etasje.

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående panel og malt altanrekke.

Utvendig støpt trapp.

Vågavegen 9 B er eiet seksjon og del av boligsameie.
Hjemmelshaverne har felles ansvar for felleskostnader for utvendig vedlikehold, forsikring og renovasjon.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Innvendig er det gulv av ubehandlet betong, fliser og vinylbelegg.
Veggene er av malt betong og trepanel på lettvegger/skillevegger.
Innvendige tak har malt betong og trepanel.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av fliser og laminatgulv
Veggene er av tapet og stedvis panel.
Innvendige tak har himlingsplater.

2.etasje:
Innvendig er det av laminatgulv.
Veggene er av tapet.
Innvendige tak har himlingsplater.

Loft:
Innvendig er det gulv av trebord, stedvis belagt med vinylbelegg.

Gulv mot grunn er av støpt dekke.
Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke.
Etasjeskiller i 2. etasje er av trebjelkelag.
Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Boligen har mursteinspipe av teglstein.
Vedovn er lokalisert på stue i 1. etasje, sotluke er lokalisert i kjeller.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Rom under terreng:
Gulvet har belegg og er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

Innvendig trapp i 1. etasje er svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med eik. For øvrig malt trevirke.

Innvendig trapp i kjeller er svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn. For øvrig malt trevirke.

Innvendig trapp til loftet er rettløpstrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med belegg. For øvrig malt trevirke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulv av fliser, innvendige vegger har fliser og malt innvendig tak.
Det er montert baderominnredning med nedfelt vask, gulvstående toalett, dusjkabinett og eldre sluk i plast.
Det er påvist utett overgang mellom gulv og vegg, ufagmessig utførelse av fliser og flisfuger.
Det er ikke synlig membran ved sluk.
Rommet har naturlig ventilering.

Baderommet er vurdert til å være fra før 1997 og våtrommets forventet levetid er oppbrukt og kan ikke lenger garanteres tett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulv av fliser, innvendige vegger har fliser og malt innvendig tak.
Det er montert utslagsvask i stål, benkeplate med underskap, opplegg for vaskemaskin og eldre sluk i plast.
Det er påvist utette rørgjennomføringer og ufagmessig utførelse av fliser og flisfuger.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke synlig membran ved sluk.
Rommet har naturlig ventilering.

Baderommet er vurdert til å være fra før 1997 og våtrommets forventet levetid er oppbrukt og kan ikke lenger garanteres tett. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap og induksjonstopp.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken.
Det er avløpsrør av støpejern og stedvis plastrør.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.
Det er installert varmepumpe over inngangsdør i 1. etasje.
Alder på varmepumpe er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.
Eier opplyser at det er utført service på anlegget i 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og montert i skap på soverom i 2. Etasje
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1.etasje ved innvendig trapp.
Skjult og åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1949.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Bygningen har betonggrunnmur, funddamentering av grunnmur er ukjent.

Forstøtningsmurer er av betong mot sør.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1949.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1949.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 26.09.1946
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygg/utvidelse av balkong sør-øst datert 28.07.2003.

2. etasje. Del av gang og wc er blitt del av badet. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

1.Etasje: Vindfang og kott er blitt del av entre/gang med trapp. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kjeller: vedbod og del av gang er omgjort til vaskerom. Det er laget åpning /pasasje i mur mellom gang og hybel. Deler av hybel øst er adskilt med vegg og benyttes som entre/inngangsparti. Vindu i yttervegg sør-øst er erstattet med ytterdør. Endinger i bærende konstruksjon, bruksendring fra S-rom til P-rom og fasadeendring er søknadspliktig tiltak og kan kreve godkjenning fra kommunen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

På yttervegg øst ved inngangsdør er det montert tak og levegg. Tiltaket gir fasadeendring og kan kreve godkjenning fra kommunen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Se ilustrasjon på siste side i rapporten.

Garasje

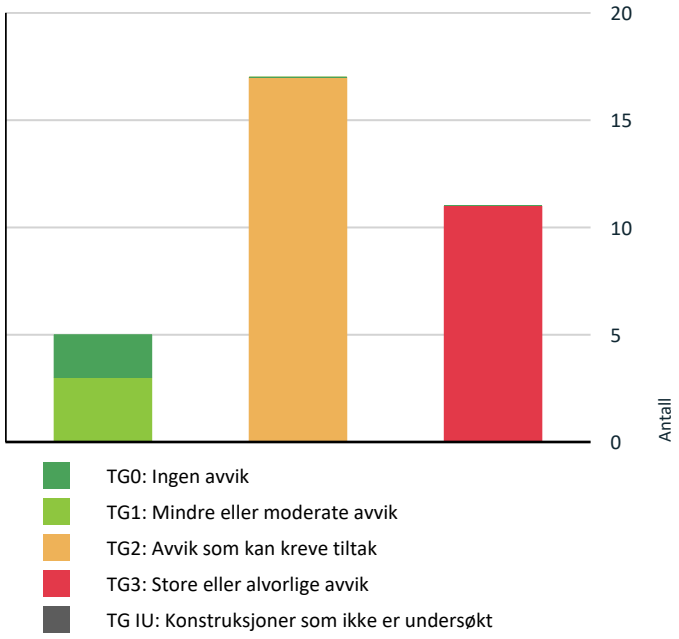
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.12.1989

Innvendig er det satt opp skillevegg/lettvegg sentrert mellom de to oppstillingsplassene i garasjen. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig tiltak

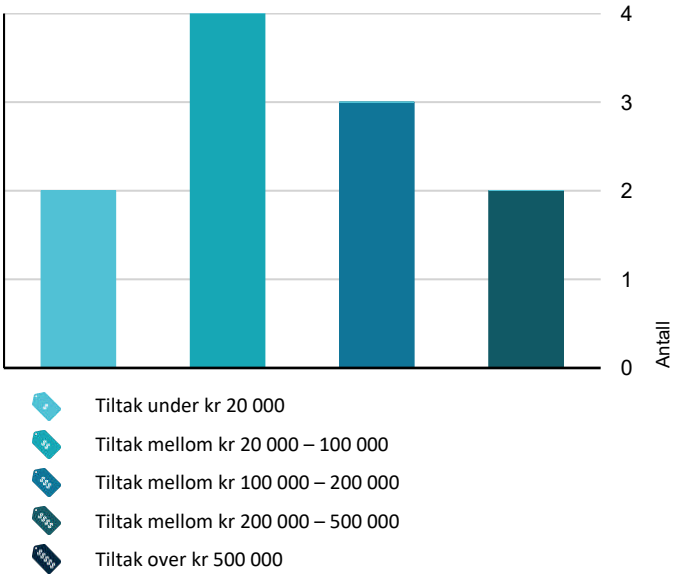
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG-3: Det er registrert pågående lekkasje på loftet. Lekkasjen er registrert på takflate nord.

TG-2: Det er påvist betydelig rustangrep på utvendig taktekking. Mer enn halvparten av foventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

TG-3: under befaring er det påvist svekkelser i bærende konstruksjon. Årsaken til avviket skyldes tilpassing av takvinduer i taksperrer.
Det er fukt og råteskade i bordsutak som følge av pågående lekkasje. Fukt og råteskade i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes.

TG-2: Det er svak/ingen ventilering av kaldt lodt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:

TG-3: Balkongdører har fukt og råteskader.

TG-2: Hovedytterdør har slarke i dørhåndtak.
Ytterdører i kjeller tar i karm og det er luftlekkasje/åpning mellom dørblad og karm.
Ytterdør har åpningsmål B:70 cm x 188 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

TG-3: Det er påvist synlig armering med rustangrep på utvendig støpt trapp. Avviket svekker konstruksjonen betydelig og krever strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

TG-3: under befaring er det påvist pågående lekkasje i etasjeskille i kjeller. Lekkasjen er vurdert å komme fra ovegang mellom støpt platting og grunnmur øst.
Årsaken til avviket/lekkasjen er aldersrelatert, mangel på vedlikehold og mangel på fuktsikring av bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Det er avvik:
Sotluke er skadet

TG-3: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke i kjeller.
Hengsle på sotluke er skadet og fungerer ikke.
Luken er ikke lengre tett. Det er observert beksot/misfarge under sotluke. Årsak til avviket kan skyldes at tjæreholdig fuktighet har rendt ut av utett sotluke. Avviket krever strakstiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

TG-3: Under befaring er det gjort forsøk på funksjonstest av stoppekran uten hell. Innredning (kjøkkenskuff) forhindrer tilkomst. For å nå stoppekranen må kjøkkenskuff fjernes.
Stoppekran har rust og vurdert til å ikke fungere tilfredstillende.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det ble gjennomført fuktsøk i kjeller og det er påvist fuktgjennomtrengning i kjellermur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG-3: Det er påvist sprekker i forstøtningsmur sør som kan komme av bakenforliggende marktrykk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduer i bygget er i hovedsak datert 1980 og er 46 år gammel. Over halvparten av forventet levetid er passert på vinduer. TG-2 settes på bakrunn av alder og tilstand.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Konstruksjonen har feil og mangelfull oppbygging. Langsgående drager mangler understøttelse og er underdimensjonert.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvise hakk og sår i overflater, sprekk i flis i kjeller og avskallet maling på tak av betong i kjeller.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist løs maling på mur som følge av saltutslag.
Under befaring er det utført stikkprøver med fuktsøk på gulv og vegg. Målingene viser forhøyde verdier med fukt i betongkonstruksjonen.
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innvendig > Innvendige trapper - 2.etasje Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innvendige dører har aldersrelaterte avvik.
Dører tar i karm, er malingslitt og dørvridere har slark.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank har en opplyst effekt på 2000w og er koblet med lysbryter, det er anbefalt at varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvise sprekkdannelser i grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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 mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

  Rekkverk på balkong er målt til 89cm, dagens krav til rekkverk er minimum 100cm
  Det er montert røykvarsler og håndslukker i boligen, disse er vurdert til å være eldre enn 10år.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Utvendig malt.
2022	Modernisering	Malt innvenfige veggflater.
2022	Modernisering	Lagt nye gulv (laminat)
2022	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2022	Modernisering	Montert nytt dusjkabinett på bad.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av lakkerte stålplater. Taket er besiktiget fra takvindu på loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG-3: Det er registrert pågående lekkasje på loftet. Lekkasjen er registrert på takflate nord.

TG-2: Det er påvist betydelig rustangrep på utvendig taktekking. Mer enn halvparten av foventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-3: Pågående lekkasje krever strakstiltak for å forhindre alvorlige følgeskader av fukt og råte på tilstøtende konstruksjoner.

TG-2: Utskifting av undertak og taktekking må påregnes.

Kostnadsestimat gjelder strakstiltak/midlertidig tiltak for å stanse pågående vannlekkasje i i yttertak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i undertak. Måleresultat 26,1 vekt%.



Pågående lekksje



Utvendig taktekking nord-øst.



Utvendig taktekking nord-vest

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Utskifting av renner og nedløp må påregnes.
Bygget er oppført før det kom krav om snøfanger på tak (sikring av nedfall fra tak). Det er likevel viktig å merke seg at huseier har et strengt ansvar for å sikre nedfall fra taket som kan føre til skade på personer, dyr og eiendom.

Tilstandsrapport



Taknedløp med avslutning over betongdekke.



Slitt plastbelegg på pipehatt.



Oversiktsbilde. Manglende snøfanger.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



Råteskade i nedre del av bordkledning mot sør-øst.



Manglende musebånd.



Manglende lufting av bordkledning.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

TG-3: under befaring er det påvist svekkelser i bærende konstruksjon. Årsaken til avviket skyldes tilpassing av takvinduer i taksperrer.
Det er fukt og råteskade i bordsutak som følge av pågående lekkasje. Fukt og råteskade i skjult konstruksjon kan ikke utelukkes.

TG-2: Det er svak/ingen ventilering av kaldt lodt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjonen må totalrenoveres.

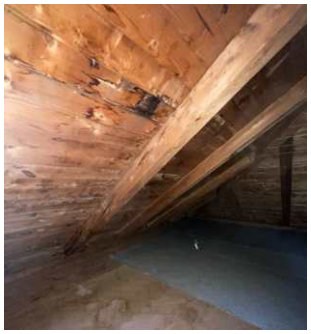
Kostnadsestimat gjelder for renovering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Svekket takkonstruksjon som følge av tilpasninger av takvinduer.



Synlig fukt og råteskade i sutaksbord.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer i bygget er i hovedsak datert 1980 og er 46 år gammel. Over halvparten av forventet levetid er passert på vinduer. TG-2 settes på bakrunn av alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes.



Malingslitt vindu.



Kjellervindu på vaskerom.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør, malte ytterdører i tre i 1. etasje og malte balkongdører i tre i 1 og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

TG-3: Balkongdører har fukt og råteskader.

TG-2: Hovedytterdør har slarke i dørhåndtak.
Ytterdører i kjeller tar i karm og det er luftlekkasje/åpning mellom dørblad og karm. Ytterdør har åpningsmål B:70 cm x 188 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

TG-3: Utskifting av terrassedører.

TG-2: Hovedytterdør står fremfor lokale utbedringer. Utskifting av ytterdører i kjellere må påregnes.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av terrassedører med råteskade.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrassedør 2. etasje.



Terrassedør 2. etasje.



Terrassedør 1. etasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående panel og malt altanrekke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Konstruksjonen har feil og mangelfull oppbygging. Langsgående drager mangler understøttelse og er underdimensjonert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring/utskifting av bærende konstruksjon på terrasse må påregnes.



Mangelfull understøttelse av drager.



Underdimensjonert drager under terrasse.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG-3: Det er påvist synlig armering med rustangrep på utvendig støpt trapp. Avviket svekker konstruksjonen betydelig og krever strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rust på armeringsjern må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Underside støpt trapp mot øst.



Oversiktsbilde utvendig trapp

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vågavegen 9 B er eiet seksjon og del av boligsameie. Hjemmelshaverne har felles ansvar for felleskostnader for utvendig vedlikehold, forsikring og renovasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig er det gulv av ubehandlet betong, fliser, vinylbelegg.
Veggene er av malt betong og trepanel.
Innvendige tak har malt betong og trepanel.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av fliser og laminatgulv
Veggene er av tapet og stedvis panel.
Innvendige tak har himlingsplater.

2.etasje:
Innvendig er det av laminatgulv.
Veggene er av tapet.
Innvendige tak har himlingsplater.

Loft:

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av trebord med stedvis belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvise hakk og sår i overflater, sprekk i flis i kjeller og avskallet maling på tak av betong i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Avskallet maling i tak i kjeller.



Avskallet maling på vegg i kjeller.



Sprekk i flis i kjeller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av støpt dekke.
Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke.
Etasjeskiller i 2. etasje er av trebjelkelag.
Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

TG-3: under befaring er det påvist pågående lekkasje i etasjeskille i kjeller. Lekkasjen er vurdert å komme fra ovegang mellom støpt platting og grunnmur øst.
Årsaken til avviket/lekkasjen er aldersrelatert, mangel på vedlikehold og mangel på fuktsikring av bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Støpt dekke og grunnmur må fuktsikres. Innvendig kontroll og kartlegging av betongdekke må påregnes. Skade i skjult konstruksjon (armering m.m.) kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat gjelder fuktsikring og ytterligere kontroll/kartlegging av bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Markering viser hvor synlig lekkasje er lokalisert.



Lekkasje i etasjeskille.



Markering viser hvor lekkasjen trolig har sitt utgangspunkt.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe av teglstein.
Vedovn er lokalisert på stue i 1. etasje, sotluke er lokalisert i kjeller.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er avvik:
- Sotluke er skadet

TG-3: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke i kjeller.
Hengsle på sotluke er skadet og fungerer ikke. Luken er ikke lengre tett. Det er observert beksot/misfarge under sotluke. Årsak til avviket kan skyldes at tjæreholdig fuktighet har rendt ut av utett sotluke. Avviket krever strakstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Fyringsforbud frem til feier/brannvesen har kartlagt pipe, feieluke og ildsted er anbefalt.

Kostnadsestimat gjelder piperehabilitering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Innvendig pipeløp.



Avstand mellom sotluke og brennbart materiale.



Ødelagt hengsle på sotluke



Sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet har belegg og er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist løs maling på mur som følge av saltutslag.
Under befaring er det utført stikkprøver med fuktsøk på gulv og vegg. Målingene viser forhøyde verdier med fukt i betongkonstruksjonen.
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleretasjen består av synlig betonggulv og vegger. Det er anbefalt å øke ventilasjonen i etasjen. Økt ventilering vil erstatte fuktig luft fra grunnen med ny, frisk luft utenfra. Tiltaket vil bremse videre utvikling av saltutslag og fukt på murt gulv og vegg.
Ved en fremtidig oppgradering av etasjen som innebærer innkleding av murt konstruksjon, må preakseptert løsning for denne type konstruksjon følges.

Tilstandsrapport



Betongavflassing som følge av rustspreng i bod under trapp.



Saltutslag på vegg.



Saltutslag på vegg.



Råteskadet inventar som følge av fukt i kjeller.

TG 1 Innvendige trapper - 1. etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med eik. For øvrig malt trevirke.



Trapp 1. etasje.

TG 1 Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn. For øvrig malt trevirke.

Tilstandsrapport



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige trapper - 2.etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er rettløpstrapper i treverk.
Lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med belegg. For øvrig malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.



Trapp fra 2.etasje til loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Innvendige dører har aldersrelaterte avvik.
Dører tar i karm, er malingslitt og dørvridere har slark.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av innvendige dører må påregnes.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med gulv av fliser, innvendige vegger har fliser og malt innvendig tak.
Det er montert baderominnredning med nedfelt vask, gulvstående toalett, dusjkabinett og eldre sluk i plast.
Det er påvist utett overgang mellom gulv og vegg, ufagmessig utførelse av fliser og flisfuger.
Det er ikke synlig membran ved sluk.
Rommet har naturlig ventilering.

Baderommet er vurdert til å være fra før 1997 og våtrommets forventet levetid er oppbrukt og kan ikke lenger garanteres tett.

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Situasjonsbilde.



Eldre plastsluk uten synling membran.



Utett overgang mellom gulv og vegg.



Ufagmessig utførelse av fliser.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulv av fliser, innvendige vegger har fliser og malt innvendig tak.
Det er montert utslagsvask i stål, benkeplate med underskap, opplegg for vaskemaskin og eldre sluk i plast.
Det er påvist utette rørgjennomføringer og ufagmessig utførelse av fliser og flisfuger.
Det er ikke synlig membran ved sluk.
Rommet har naturlig ventilering.

Baderommet er vurdert til å være fra før 1997 og våtrommets forventet levetid er oppbrukt og kan ikke lenger garanteres tett.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Utett rørgjennomføring.


Eldre sluk uten synlig membran.


Utett rørgjennomføring.


Situasjonsbilde

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap og induksjonstopp.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

TG-3: Under befaring er det gjort forsøk på funksjonstest av stoppekran uten hell. Innredning (kjøkkenskuff) forhindrer tilkomst. For å nå stoppekranen må kjøkkenskuff fjernes.
Stoppekran har rust og vurdert til å ikke fungere tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

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

TG-3: stoppekran må kontrolleres av autorisert fagperson.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og stedvis plastrør.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe over inngangsdør i 1. etasje.
Alder på varmepumpe er ukjent men vurdert til å være av eldre dato.
Eier opplyser at det er utført service på anlegget i 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Varmepumpe montert i gang i 1.etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og montert i skap på soverom i 2. Etasje

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank har en opplyst effekt på 2000w og er koblet med lysbryter, det er anbefalt at varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank er montert i skap på soverom i 2. etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1.etasje ved innvendig trapp.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1949

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montasje av AMS måler datert 15.11.2017, arbeid utført av Bratseth as.

   Det er ikke fremvist dokumentasjon på andre arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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 varmtvannsbereder, 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?
Nei

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 Basert på alder er det anbefalt med en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.



Sikringsskap er lokalisert i gang i 2.etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1949.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det ble gjennomført fuktsøk i kjeller og det er påvist fuktgjennomtrengning i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre 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.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktsøk i kjeller med utslag for fuktgjennomtrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, funddamentering av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert stedvise sprekkdannelser i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong mot sør.

Vurdering av avvik:

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

TG-3: Det er påvist sprekker i forstøtningsmur sør som kan komme av bakenforliggende marktrykk.

Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres.

Utbedring/forsterkning av forstøtningsmur må påregnes.

Kostnadsestimat gjelder utbedring av forstøtningsmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sprekker i førstøtningsmur.



Oversiktsbilde.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1949.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1949.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong er målt til 89cm, dagens krav til rekkverk er minimum 100cm
Det er montert røykvarsler og håndslukker i boligen, disse er vurdert til å være eldre enn 10år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde på balkong til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Tilstandsrapport



Rekkverk på balkong er målt til 89cm



Manglende håndløper på vegg.



Manglende håndløper på vegg.



Røykvarsler av eldre dato.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring

Byggeår
1989

Kommentar
Basert på informasjon i byggemelding.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Beskrivelse
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur pusset lecastein.
- Bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Pulttak med sperrer av tre, belagt med asfaltpapp.
- Innlagt strøm.
- 2 stk vippeporter
- Innvendige vegger kledd med sponplater og OSB plater.
- Enkle vinduer i tre.
- Enkel dør i tre.

Det er ført opp tett konstruksjon/svalgang med trapp mellom garasje og boligen.

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



Tilkomst/svalgang mellom garasje og boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

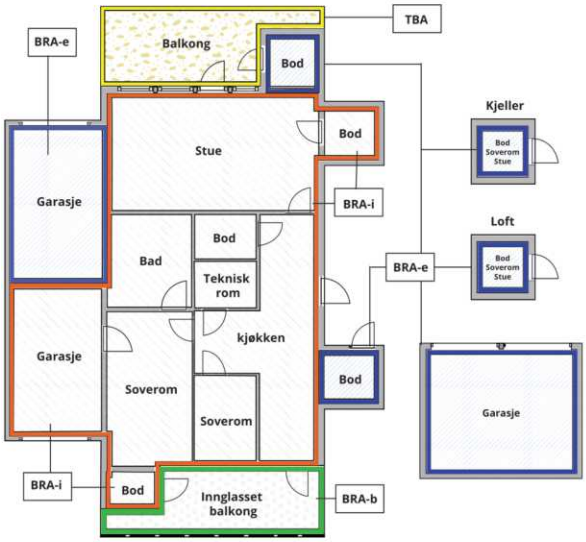
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		12		12	
Etasje 2	51			51	2
Etasje 1	51			51	19
Kjeller	30			30	
SUM	**132**	**12**			**21**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
Etasje 2	Gang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Etasje 1	Entré med trapp, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, gang med garderobe, gang med trapp, vaskerom, bod 2		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Arealet i kjelleren er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 26.09.1946
Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger av tilbygg/utvidelse av balkong sør-øst datert 28.07.2003.

2. etasje. Del av gang og wc er blitt del av badet. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

1.Etasje: Vindfang og kott er blitt del av entre/gang med trapp. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kjeller: vedbod og del av gang er omgjort til vaskerom. Det er laget åpning /pasasje i mur mellom gang og hybel. Deler av hybel øst er adskilt med vegg og benyttes som entre/inngangsparti. Vindu i yttervegg sør-øst er erstattet med ytterdør. Endinger i bærende konstruksjon, bruksendring fra S-rom til P-rom og fasadeendring er søknadspliktig tiltak og kan kreve godkjenning fra kommunen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

På yttervegg øst ved inngangsdør er det montert tak og levegg. Tiltaket gir fasadeendring og kan kreve godkjenning fra kommunen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Se ilustrasjon på siste side i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert nytt laminatgulv i 1. og 2. etasje. Arbeidet er utført av eier.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Arealet i garasjen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Garasjen består av to deler. Del nord har et arealet målt til 20 kvm. Del sør har et areal målt til 16kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.12.1989

Innvendig er det satt opp skillevegg/lettvegg sentrert mellom de to oppstillingsplassene i garasjen. Tiltaket er vurdert som ikke søknadspliktig tiltak

Nyere håndverkstjenester

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Svein Inge Rikstad	Takstingeniør
	Celina Tran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	137	195		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vågavegen 9 B

Hjemmelshaver
Tran Celina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt del av tremannsbolig sentralt plassert i Vågavegen i Ålesund. Boligen har utsikt mot Sørnesvågen og Toskesundet. Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, skole, barnehage og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, forstøtningsmurer, plen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Ifølge eier foreligger det ingen avtale/vedtekter for felles ansvar og vedlikehold av utvendig fasade på bygget. Eier opplyser om at forstøtningsmur og tilstøtende tretrapp sør på eiendommen er felles, og at kostnader for vedlikehold og utbedringer av bygningsdelen fordeles likt på hjemelshaverne. Yterligere undersøkelser er anbefalt.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått	7	Nei
Fra Infoland	24.06.2026		Gjennomgått	105	Nei
Norges Eiendommer	26.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.06.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2026	

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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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

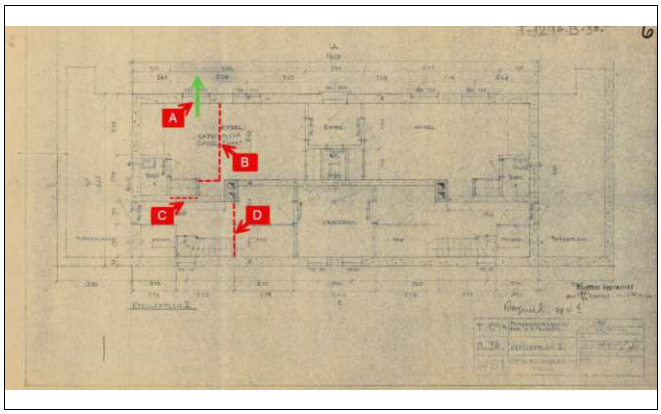
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UE6925

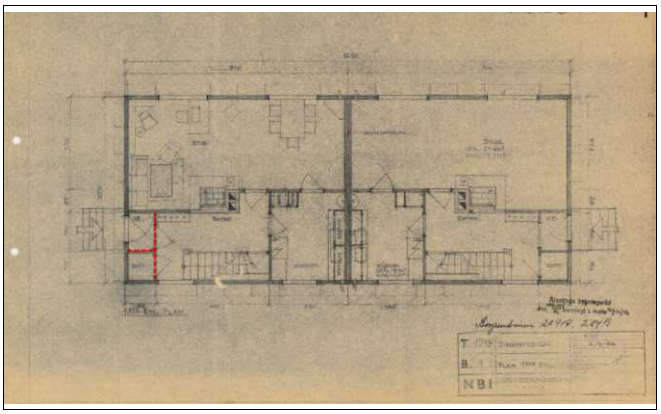
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

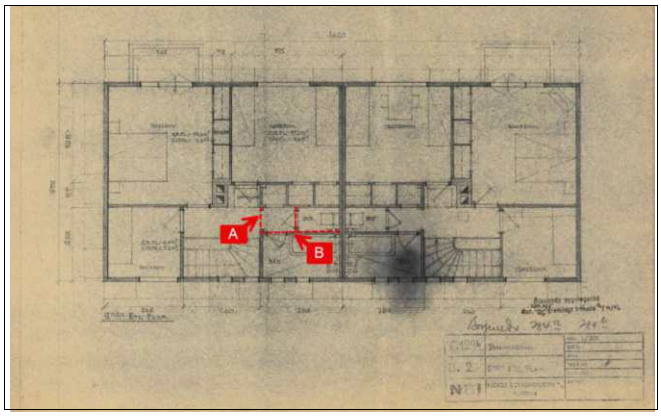
Andre bilder



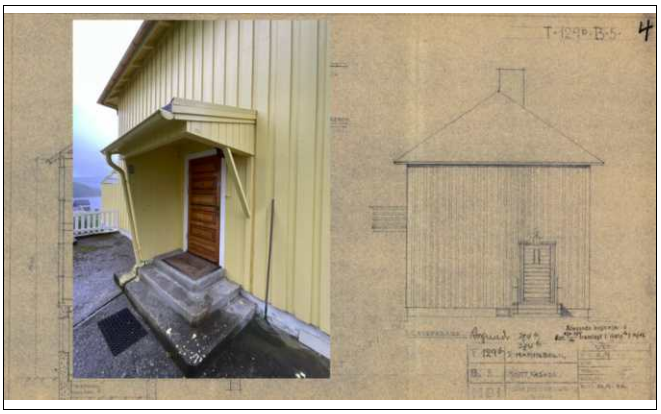
Kjellerplan
A: Vindu erstattet med ytterdør og dør til garasjeanlegget.
B: Skillevegg. Del av hybel benyttes til entre/gang.
C: Utsparing/åpning i murvegg.
D: Opprinnelig gang og bod omgjort til vaskerom.



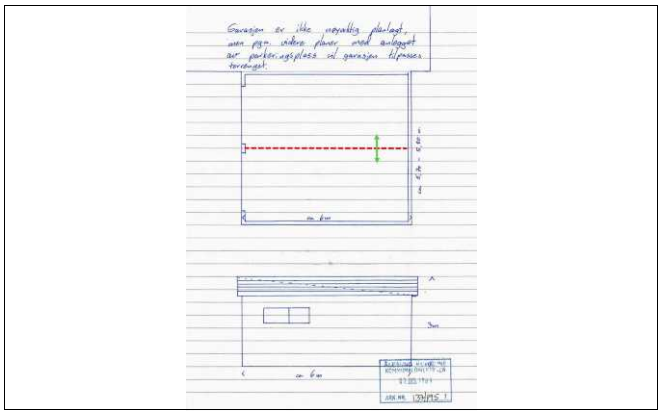
1.Etasje
Markering viser lettvegger som er fjernet. Kott og vindfang er blitt del av entre/gang med trapp.



2. etasje
A: Ny skillevegg med dør.
B: Vegg mellom bad, gang og wc er fjernet og blitt del av badet



Fasade øst.
Det er etablert pulttak og levegg ved inngangsparti øst.



Garasje
Markering viser lettvegg som er ført opp i garasjen. Grønn pil markerer åpning/passasje mellom de to bygningsdelene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260130
Addresse	Vågavegen 9 B		
Postnr.	6008	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Celina Tran		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

03.11.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Trygg forsikring

Polise/avtalenr.:

4952258

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ser ut som det kan være noe lekkasje i tak

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fikk anbefalinger fra ålesund brannvesen om at pipen er gammel og burde oppgraderes. Etter feiing av skorstein den 11.09.2025

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Noen stikkontakter fungerer ikke

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdig attest fra 23.05.1949

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.06.2026

Signert av *Celina Tran*

Initialer selger:
C T

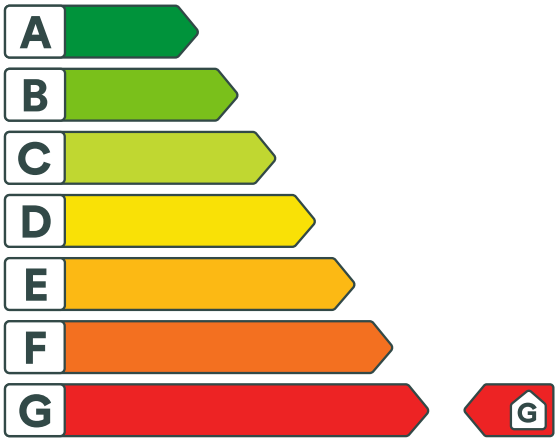
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vågavegen 9B, 6008 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319536**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **178951394**
Gårdsnummer **137**	Bruksnummer **195**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1949**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **335,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **321,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 460 kWh**

Vågavegen 9B, 6008 ÅLESUND

Detaljering

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

Vågavegen 9B, 6008 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1508 - ÅLESUND
Gårdsnummer:	137
Bruksnummer:	195

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.06.2026 kl. 13:55
Produsert av:	Kirsti Haga

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	20.03.1986
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 137 / 195 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	525,6 m2	
Beregna areal for 137 / 195 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	525,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 1508 - 137 / 195 / 0 / 1			61 / 265
			Matrikkelenhet 1508 - 137 / 195 / 0 / 2			102 / 265
			Matrikkelenhet 1508 - 137 / 195 / 0 / 3			102 / 265

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6929811	356750		525,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur
Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	1508 - 137/195 1507 - 137/195 1508 - 137/195/0/1 1507 - 137/195/0/1 1508 - 137/195/0/2 1507 - 137/195/0/2 1508 - 137/195/0/3 1507 - 137/195/0/3		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra: Omnummerert til: Omnummerert fra:	1507 - 137/195 1504 - 137/195 1507 - 137/195/0/1 1504 - 137/195/0/1 1507 - 137/195/0/2 1504 - 137/195/0/2 1507 - 137/195/0/3 1504 - 137/195/0/3		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.03.1986			HM	
Kart- og delingsforretning	091/118	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1504 - 137/159 1504 - 137/195	Arealendring -14,2 14,2	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.03.1986			HM	
Kart- og delingsforretning	091/118	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1504 - 137/107 1504 - 137/195	Arealendring -511,6 511,6	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Grensejustering	24.03.2010	Tinglyst	24.08.2017	1531krd	23.04.2010
Kartforretning med grensejustering	815/09	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1504 - 137/6	-129,3	
	125/025	Mottaker	1504 - 137/108	129,2	
		Berørt	1504 - 136/90	0	
		Berørt	1504 - 137/107	0	
		Berørt	1504 - 137/159	0	
		Berørt	1504 - 137/195	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Vågavegen	13180	9A			Grunnkrets	0402	Fagerlia	
						Stemmekrets:	3	Nørvøy, Nørvasund og Hatlane	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08040102	Ålesund og Volsdalen sokn	
				6929814	356741	Postnr.område:	6008	ÅLESUND	
						Tettsted:	6025	Ålesund	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Vågavegen	13180	9B			Grunnkrets	0402	Fagerlia	
						Stemmekrets:	3	Nørvøy, Nørvasund og Hatlane	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08040102	Ålesund og Volsdalen sokn	
				6929814	356756	Postnr.område:	6008	ÅLESUND	
						Tettsted:	6025	Ålesund	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	10 149 819	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	03.01.1990
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	30	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	21.05.1990
	Nord: 6929803 Øst: 356759	Bruksareal totalt:	30	Avløp:		Tatt i bruk:	02.04.1992
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	30	30	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13180 Vågavegen 9 B		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	137/195

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ALMÅS GUNNAR		

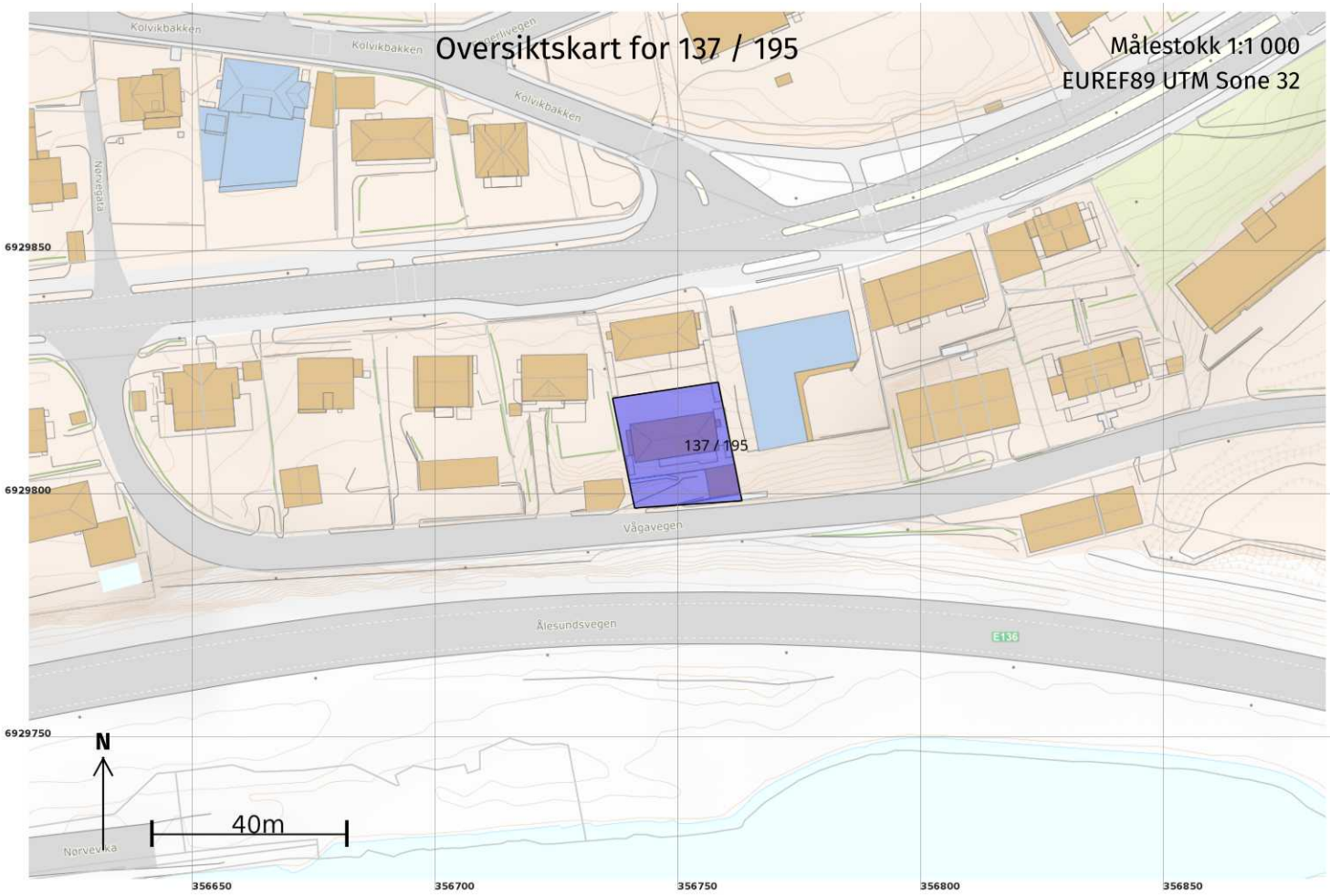
Bygningsnr:	178 951 394	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	305	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	14.10.1946
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6929812 Øst: 356750	Bruksareal totalt:	305			Tatt i bruk:	23.05.1949
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel						
Oppvarming:	Elektrisk Annen oppvarming						

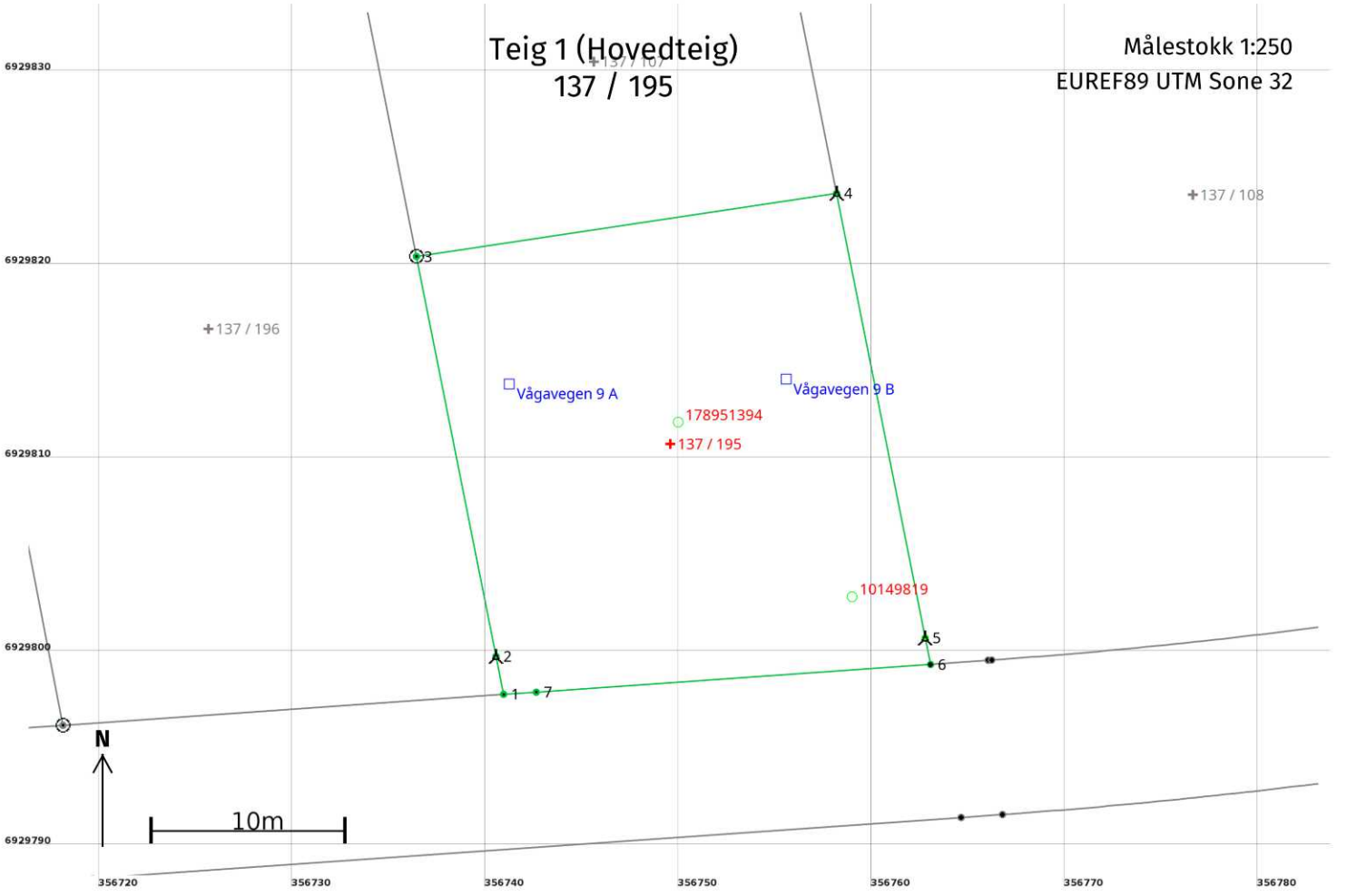
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	102	0	102	0	0	0
H01	2	102	0	102	0	0	0
U01	1	101	0	101	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13180 Vågavegen 9 A	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	1	137/195/0/2
13180 Vågavegen 9 A	U0101	Bolig	51	2	Kjøkken	1	1	137/195/0/1
13180 Vågavegen 9 B	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	1	137/195/0/3


Oversiktskart for 137 / 195
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
Kolvikbakken
Kolvikbakken
Kolvikbakken
Norvegata
137 / 195
Vågavegen
Ålesundsvegen
E136
N
40m
Norvevika
6929850
6929800
6929750
356650
356700
356750
356800
356850


Teig 1 (Hovedteig)
137 / 195
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
137 / 107
137 / 108
137 / 196
Vågavegen 9 A
Vågavegen 9 B
178951394
137 / 195
10149819
1
2
3
4
5
6
7
N
10m
6929830
6929820
6929810
6929800
6929790
356720
356730
356740
356750
356760
356770
356780

Areal og koordinater

Areal: 525,6 Arealmerknad:

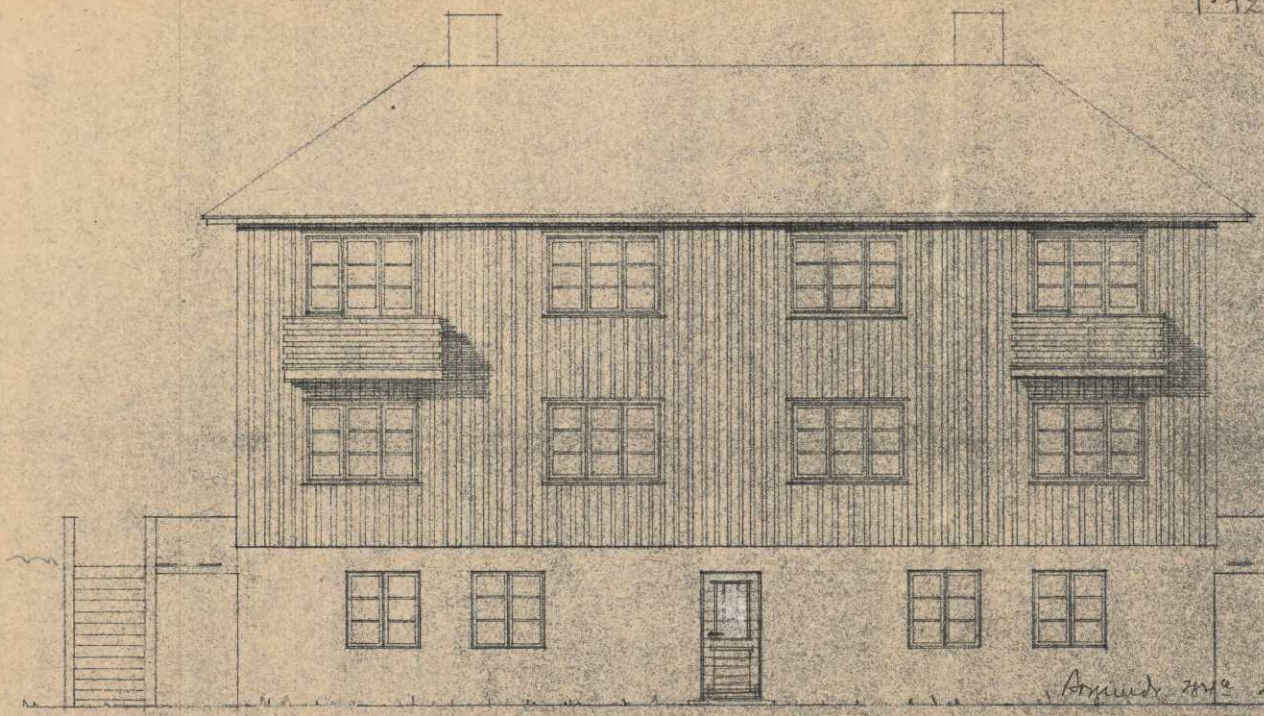
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6929811 **Øst:** 356750

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6929797,95	356740,97	2,00	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	14	
2	6929799,91	356740,58	Fjell 21,06	Bolt	10 Terrengmålt	14	
3	6929820,56	356736,46	Jord 21,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
4	6929823,82	356758,20	23,41	Bolt	10 Terrengmålt	14	
5	6929800,86	356762,78	Fjell 1,40	Bolt	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6929799,49	356763,06	20,45	Umerket	10 Terrengmålt	14	
7	6929798,06	356742,66	1,69	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

T. 1296. B. 4b

2



Ålesunds bygningsråd
Mnr. 284-285
framlagt i møte 16/10 46

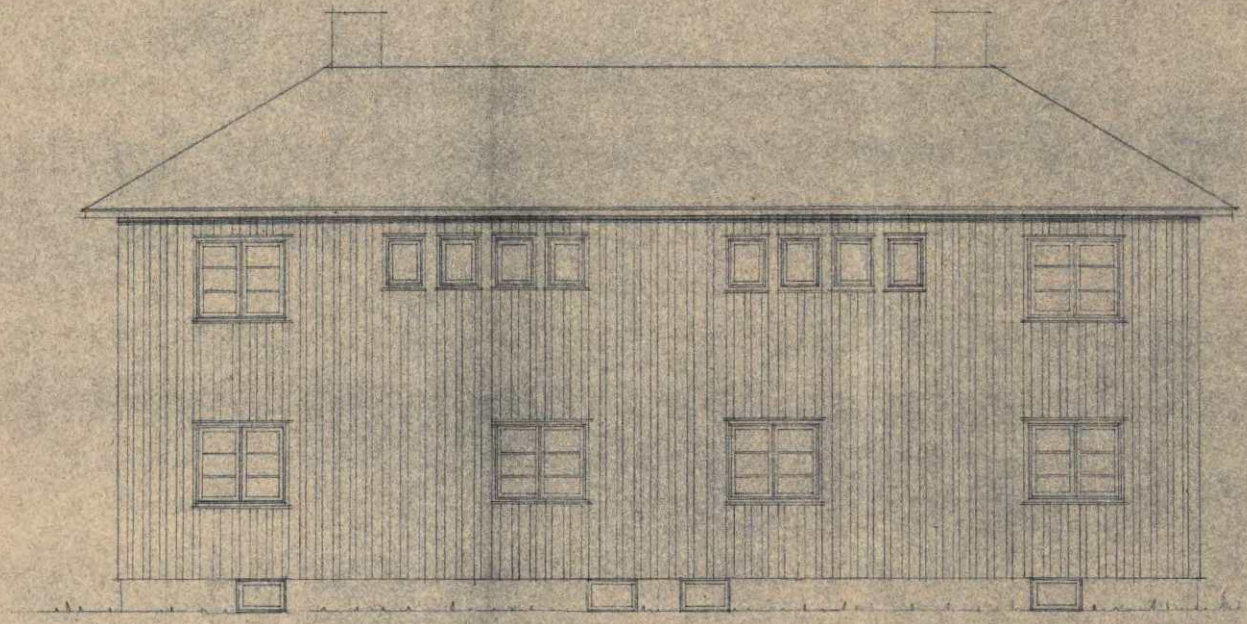
HAVEFASADE

Godkjent 28/11 46

T. 1296	2-MANNSBOLIG.	1/50
B. 4b	FASADE.	20/9 46
NBI	NORSK BOLIGBYGGING E.V.B.L.U.	

T. 129 b. B. 6.

3



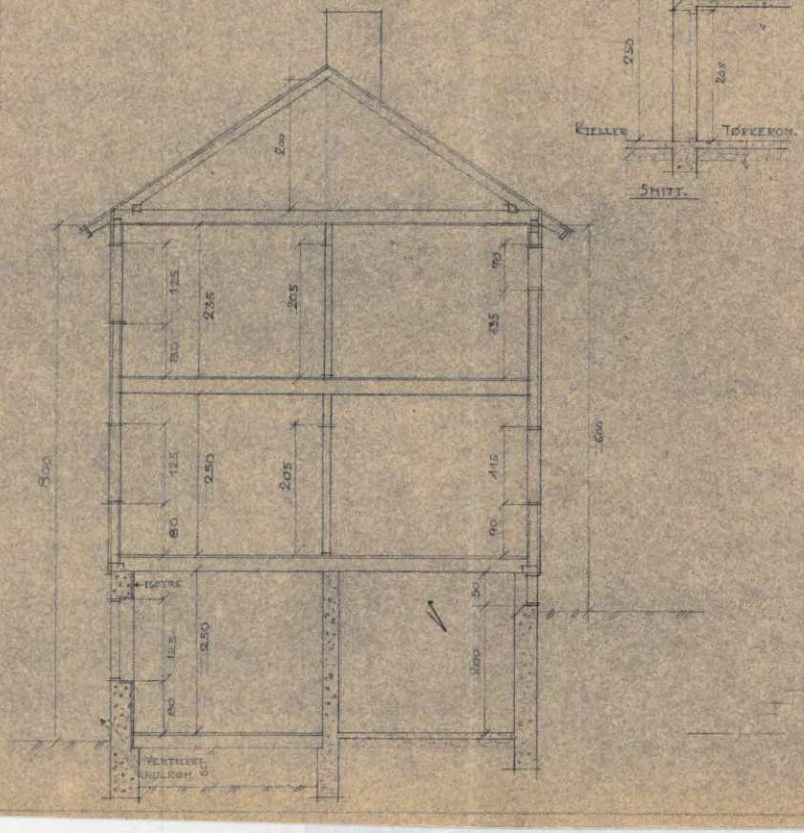
ØST FASADE.

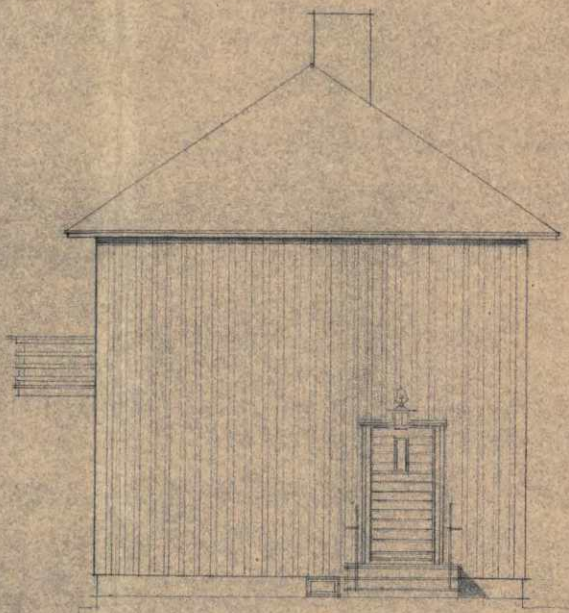
Ålesunds bygningsråd
Anr. 284-285/46 fremlagt i møte 16/10 46

Bygning 284 a 284 b

T. 129 b	2 MANNSBOLIG	MÅL: 1/50
B. 6.	FASADER.	
B I	NORSK BOLIGINDUSTRI A/S ELVERUM	DATO: 26/9-46.

T·129b·B·5· 4





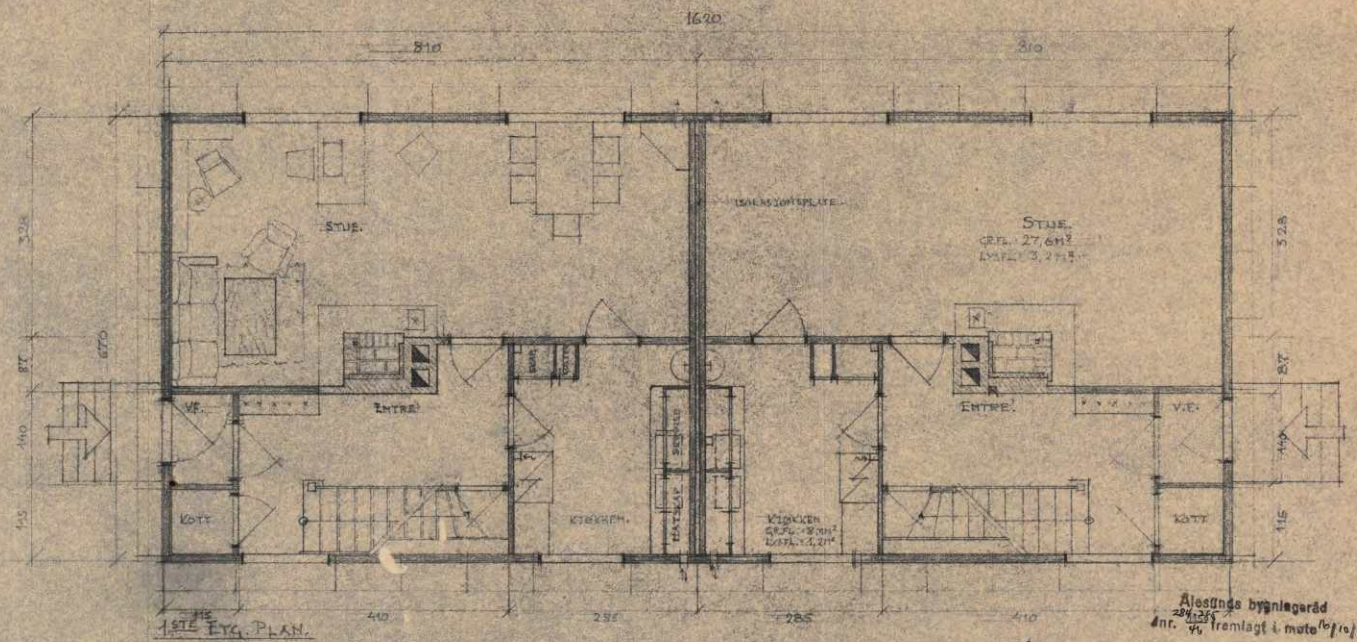
GAVLFASADE. Avgrund 294 & 296

Ålesunds bygningsr. d. 284-285 fremlagt i møte 16/10/46. Anr. 46

T 129b	2-MANNSBOLIG.	1/50
B. 5.	SNITT, FASADE.	DES. 6/9
		TEGN.
		GODKJ.
NB1	SARA BOLIGINDUSTRI A/S OVERUM	DATO 26/9-46.

T·129b·B·1·

7



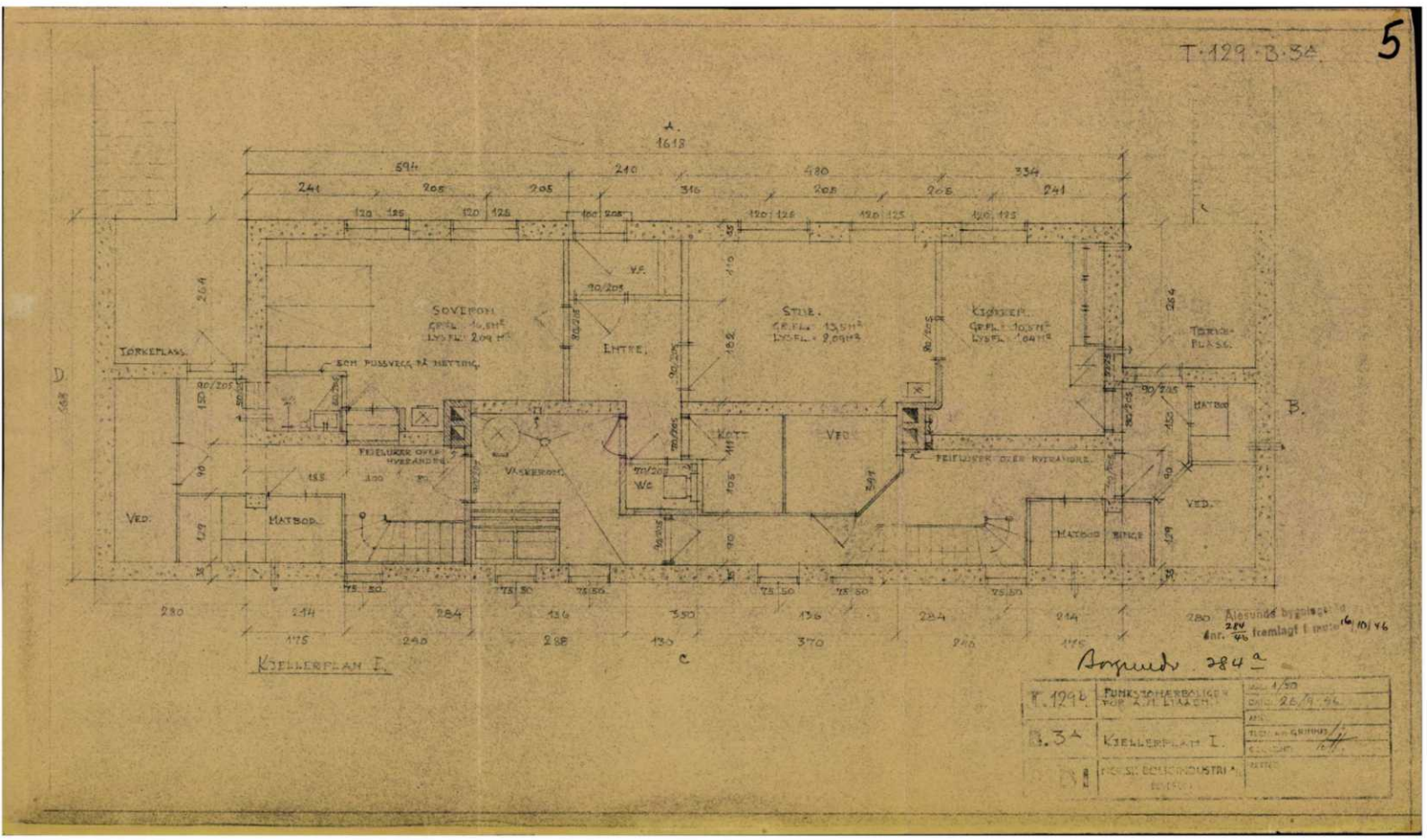
1 ETG. PLAN.

Ålesunds byggnadsråd
Anr. 284/285/44 fremlagt i møte 16/10/46

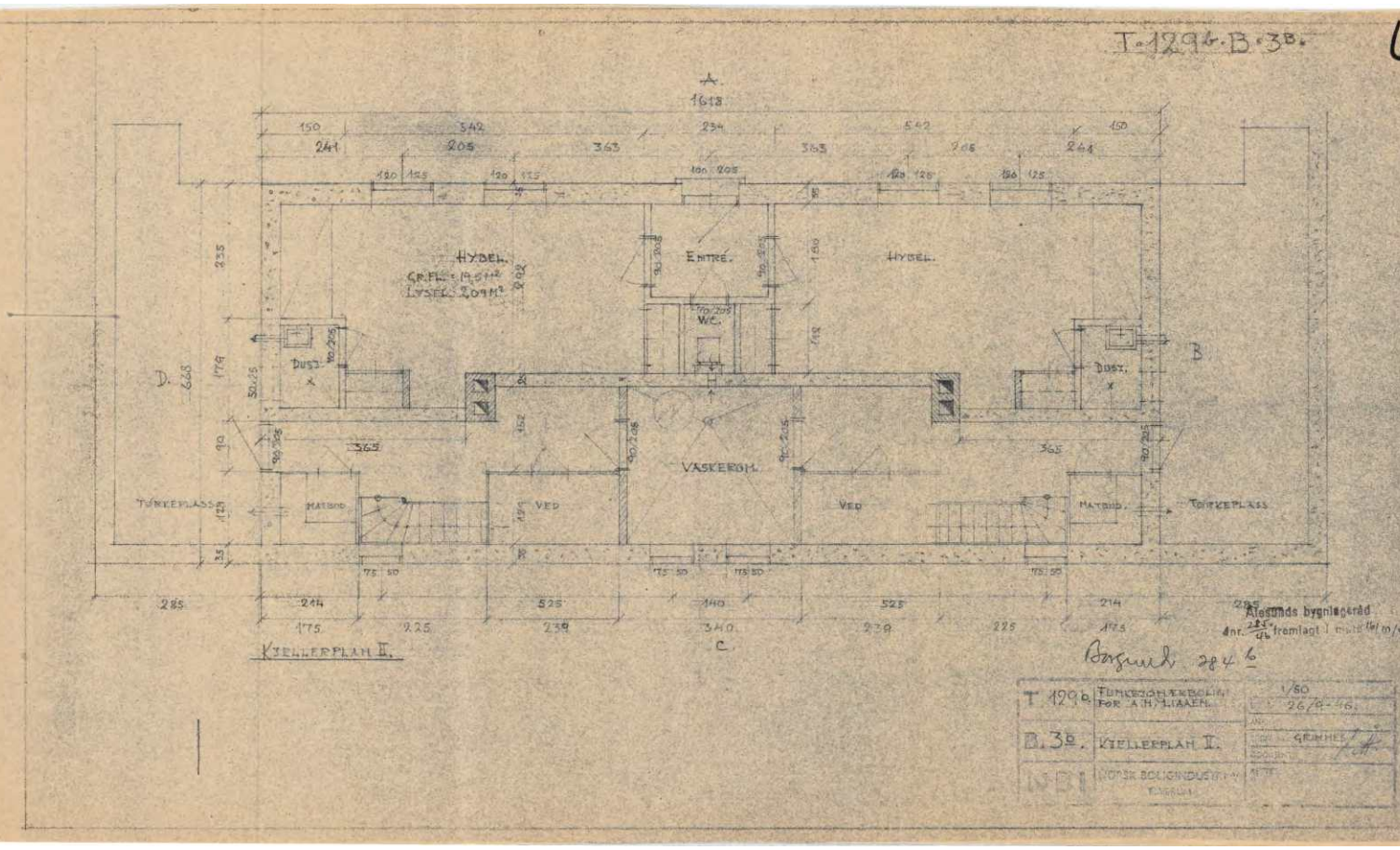
Bygningsnr. 2844. 2845

T 129b	2-MANNSBOLIG.	1/50
B. 1	PLAN 1ste ETG.	DATO 4/9-46
NBI	NORSK BOLIGINDUSTRI A/S	TEGN.
		GODKJENT
		REV.

T·129·B·3A. 5


A
1618
594
241
205
205
240
316
480
205
205
334
241
120 125
120 125
100 205
120 125
120 125
120 125
SOVEROM
GR.FL. 10,6M²
LYSFL. 2,09 M²
ENTRE.
STUE.
GR.FL. 13,5M²
LYSFL. 2,09M²
KJØKKEN
GR.FL. 10,7M²
LYSFL. 1,04M²
TØRKEPLASS.
TØRKE-PLASS.
30/205
ECH PUSSVERK PÅ NETTING
FRIELUKER OVER KVERANDRE
FRIELUFTER OVER KVERAMORE
VASKEROM
WC
KJØT.
VED.
MATBOD
BENKE
B.
D.
C.
75 150
280
214
284
136
350
136
284
214
280
175
240
288
130
370
240
175
KJELLERPLAN I.
Alesunds bygningsråd
Anr. 284/46 framlagt i møte 16/10/46
Avgjort 284 a
T. 1296
FUNKSJONÆRBOLIGER FOR A/L LIAASEN
1/50
28/9-46
B. 3A
KJELLERPLAN I.
TEGNET GRUNDAS
GODKJENT
RISTAD BETONGINDUSTRI A/S

T-1296-B-3B. 6



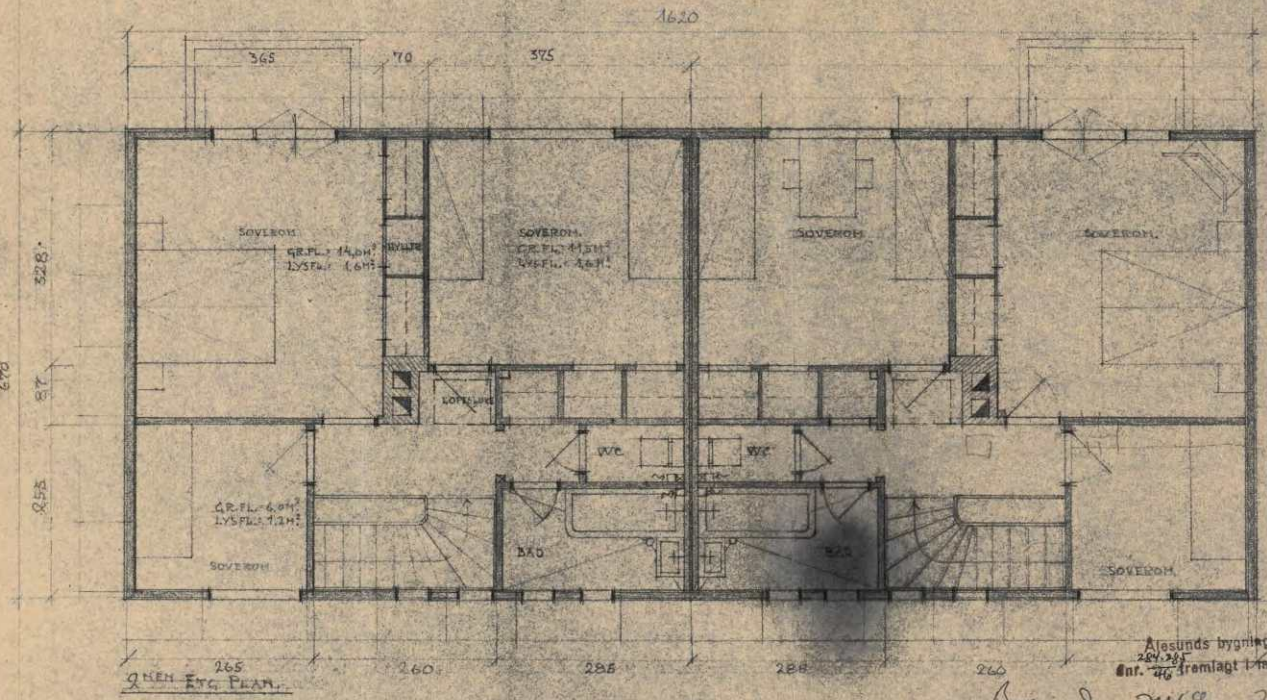
KJELLERPLAN II.

Ålesunds bygningsråd
Innr. 284-46 fremlagt i møte 16/10/46

Byggnr. 284 b

T 1296	FUNKSJONÆRBOLIG FOR A.H.-LIAAEN.	1:50
B. 3B.	KJELLERPLAN II.	26/9-46.
	NORSK BOLIGINDUSTRI A/S	GRUNHEE

T. 129b. B. 2. 8



2 MEN ETG. PLAN.

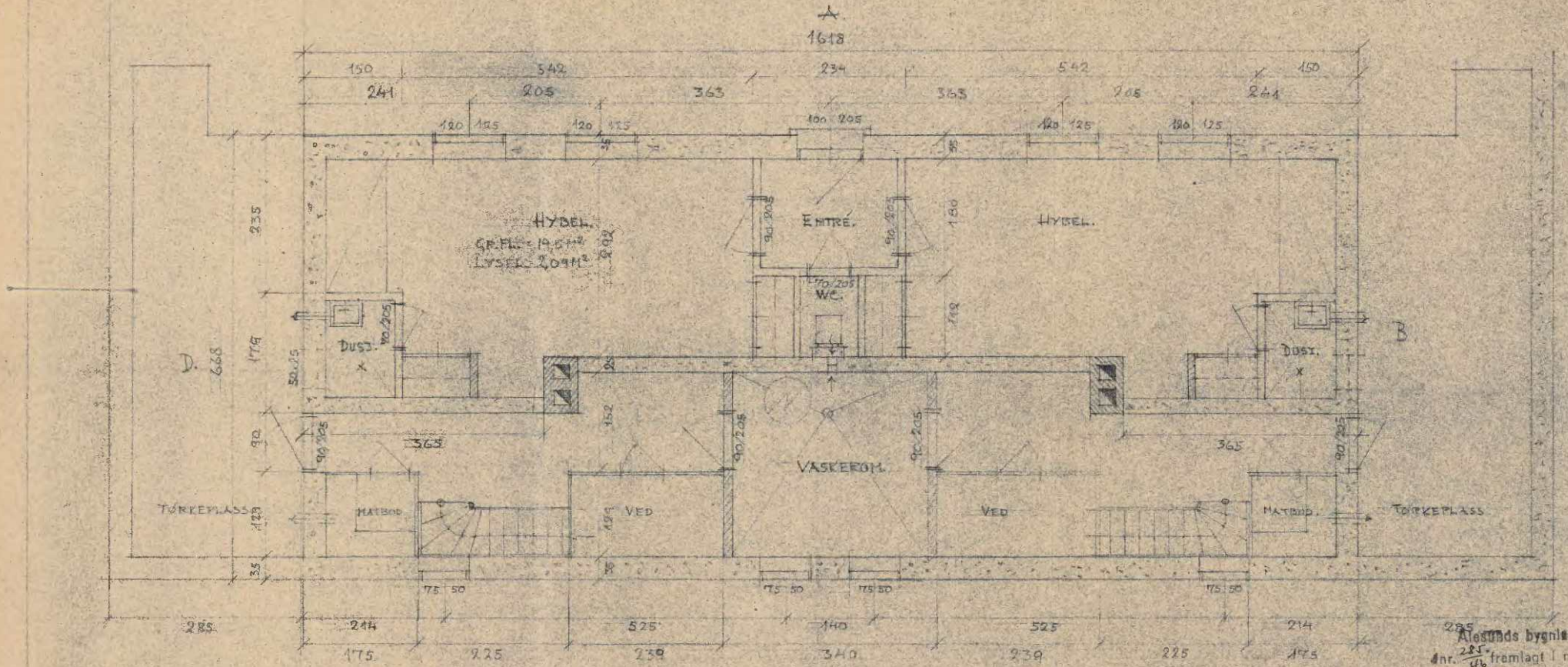
Ålesunds bygningsråd
Sak nr. 284, 285
fremlagt i møte 16/10/46

Borgund. 284 cc 284 6

T. 129b.	2 MANNSBOLIG.	MÅL: 1/50
B. 2.	2 MEN ETG. PLAN	DATO:
NBI	NORSK BOLIGINDUSTRI A/S ELVERUM	TEGN. AV:

T. 1296. B. 3b.

6



KJELLERPLAN II.

Ålesunds bygningsråd
Inn. nr. 285/46 framlagt i møte 16/10/46

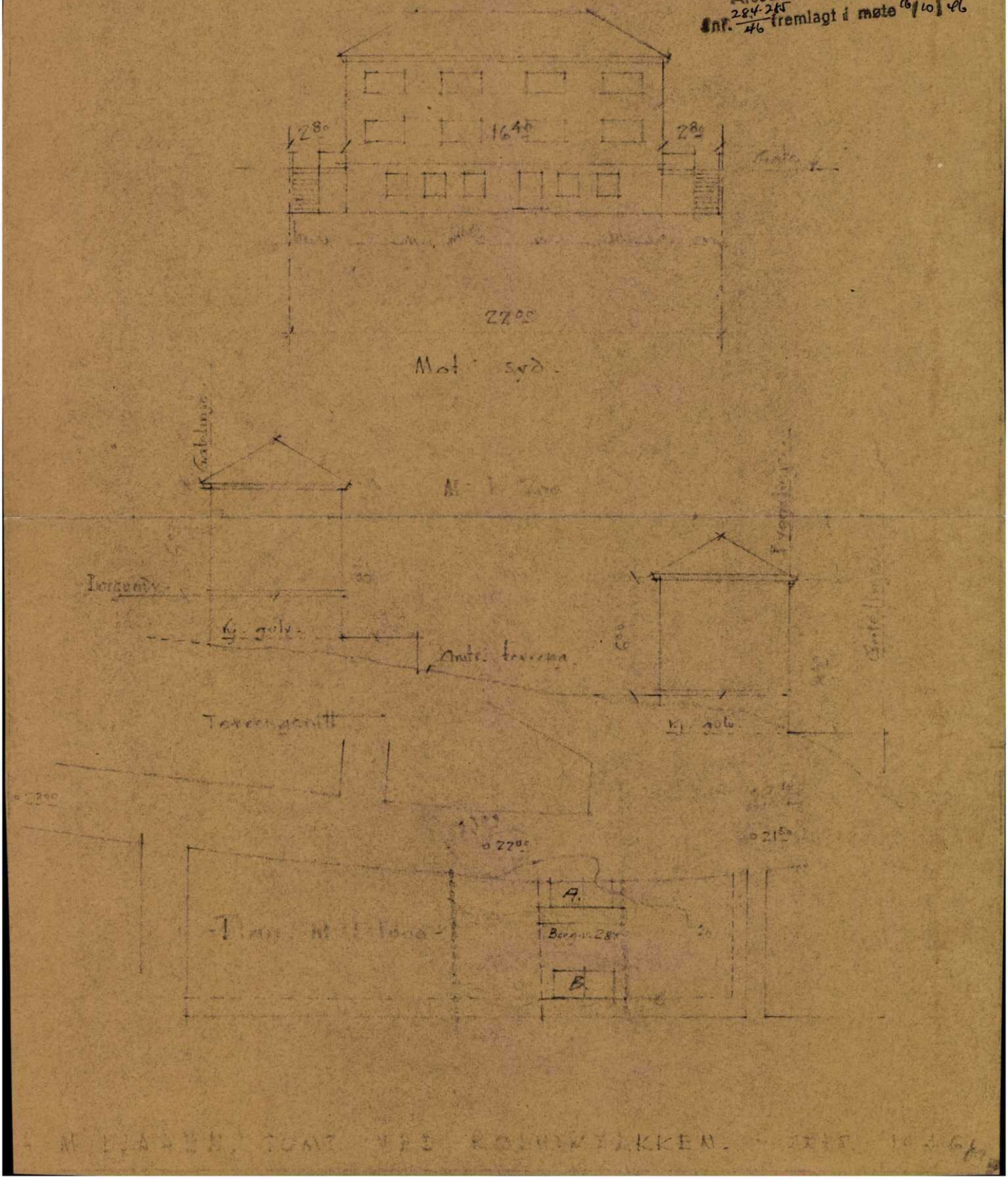
Borgund 284 6

T 1296.	FUNKSJONÆRBOLIGER FOR A.H. LIAAEN.	1/50
B. 3b.	KJELLERPLAN II.	GRIMMES
NBI	NORSK BOLIGINDUSTRI A/S	

Borgunds. 284a. 284b

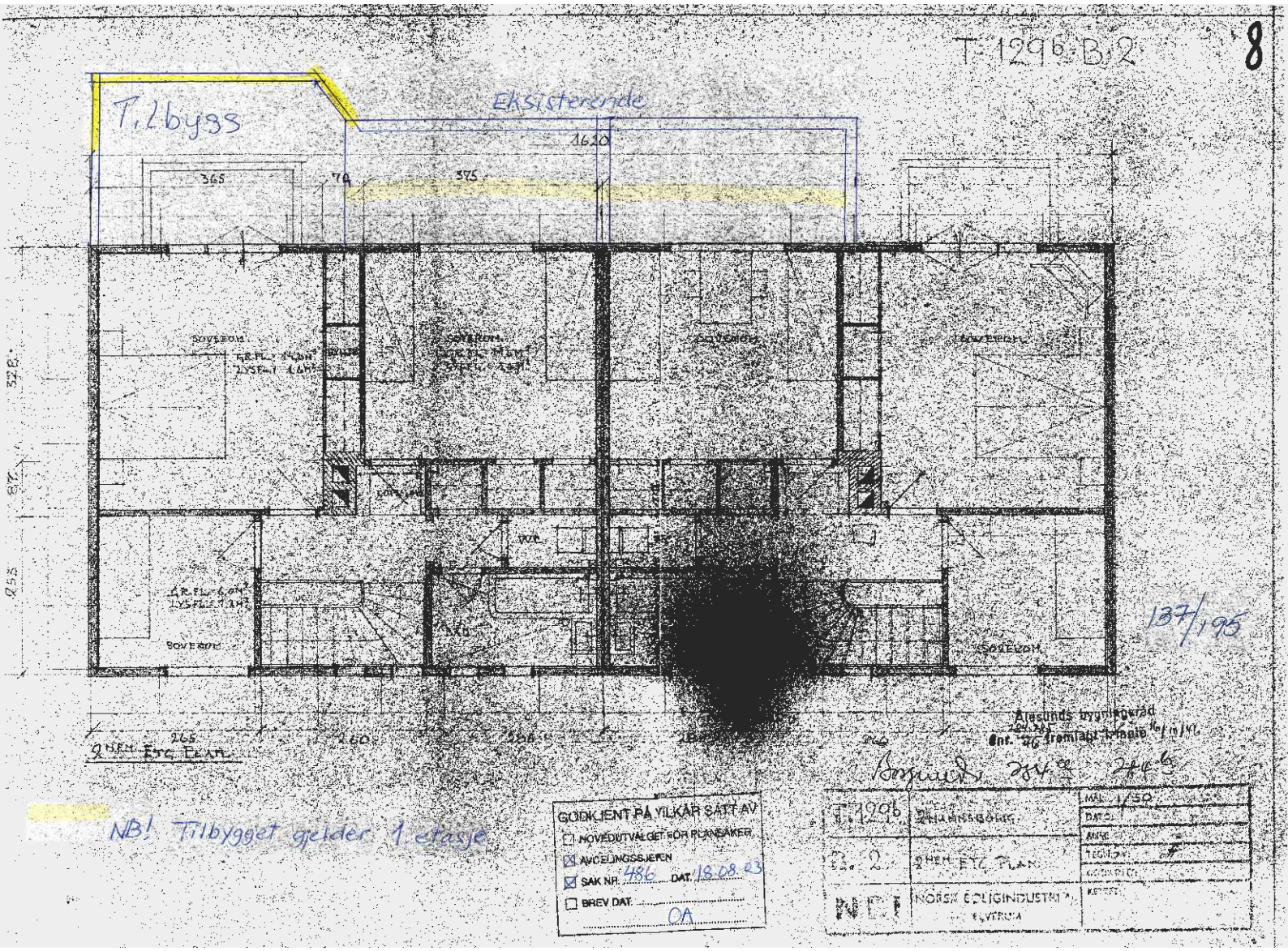
1

Ålesunds bygningsråd
Snr. 284-285/96 fremlagt i møte 16/10 96



T-1296 B.2

8



137/195

Ålesunds bygningsråd
Ant. 46 framlagt i møte 16/11/95

Sanitær NB! Tilbygget gjelder 1. etasje

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 486 DAT. 18.08.03
☐ BREV DAT. .....
OA

T-1296	2-MANNSBOLIG	MÅL 1:50
B. 2	2 HEN. ETG. PLAN	DATO:
NBI	NORSK BOLIGINDUSTRI A/S VITRUM	ARK.
		TEGN. AV
		KONTROLL
		KOTER

Gnr. 137 Bnr. 19



Tilbygg

Eksisterende verandaer.

Fasade - sydd

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 486 DAT. 18.08.03
☐ BREV DAT. .....
OA

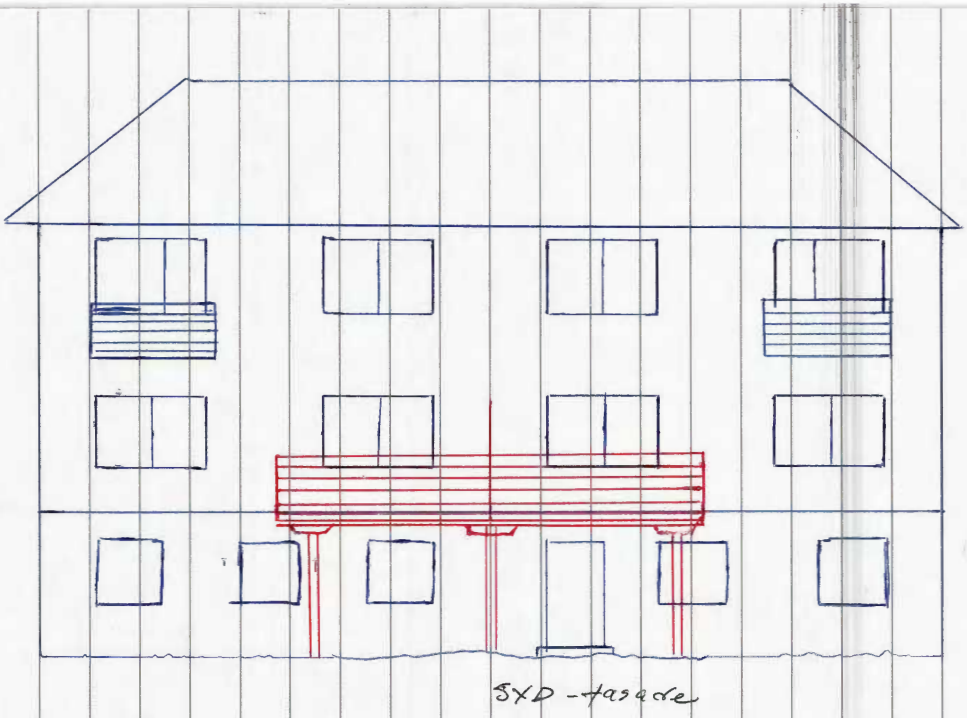
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 23221 28.07.03
MAPPE NR. 2003 0 2370
ARK.NR. 137/195 443

OA

137/195

~~5,6m~~ x 2,0 m

5,6m x 2,0 m

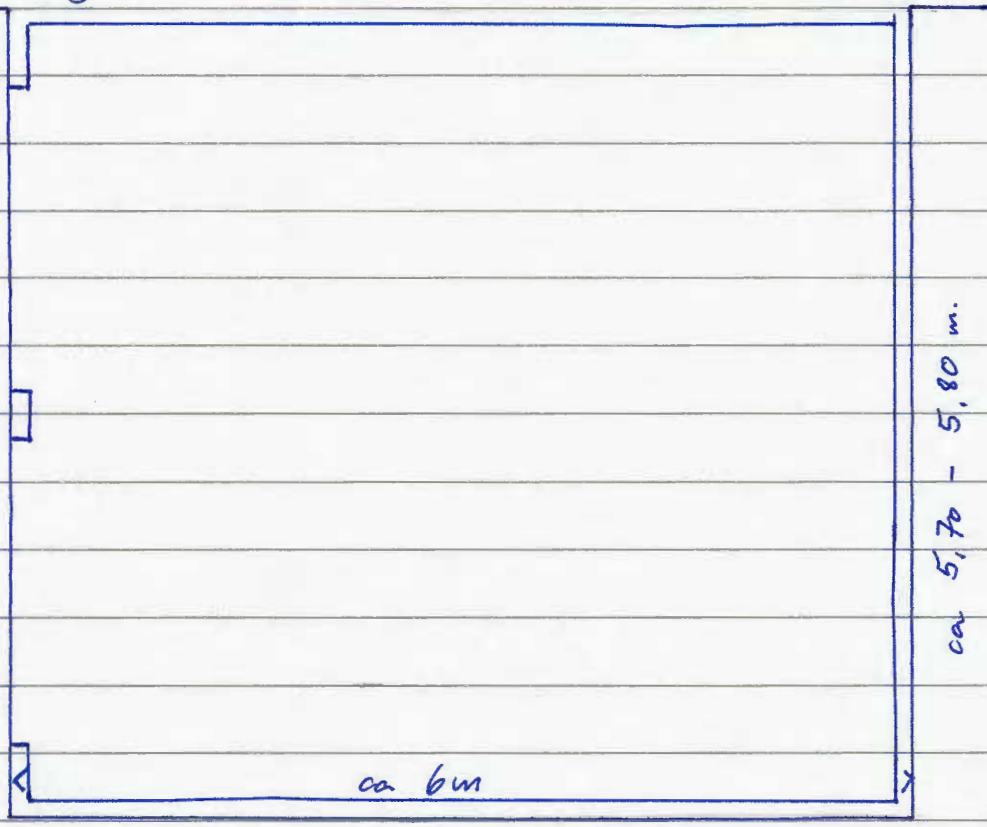


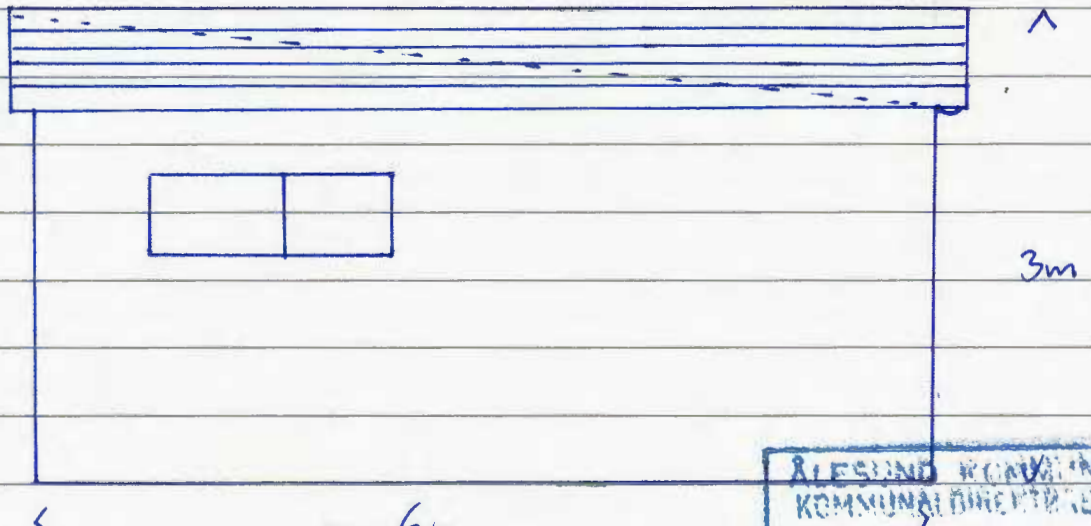
SXD - fasade

Naboer er ikke berørt

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALBYGGSTAKEN
13. JUL. 1988
ARK.NR. 137/195 T

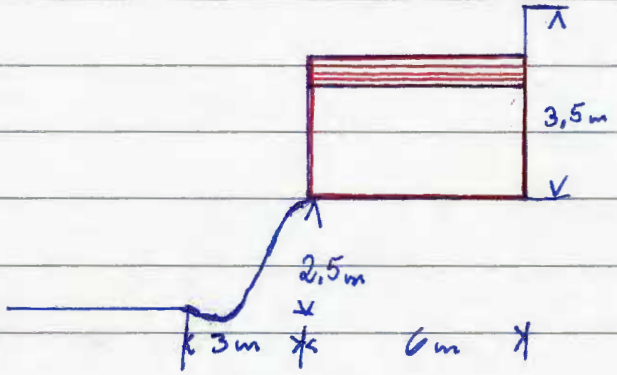
Garasjen er ikke nøyaktig plantegt, men pga. videre planer med anlegget av parkeringsplass til garasjen tilpasses terrenget.

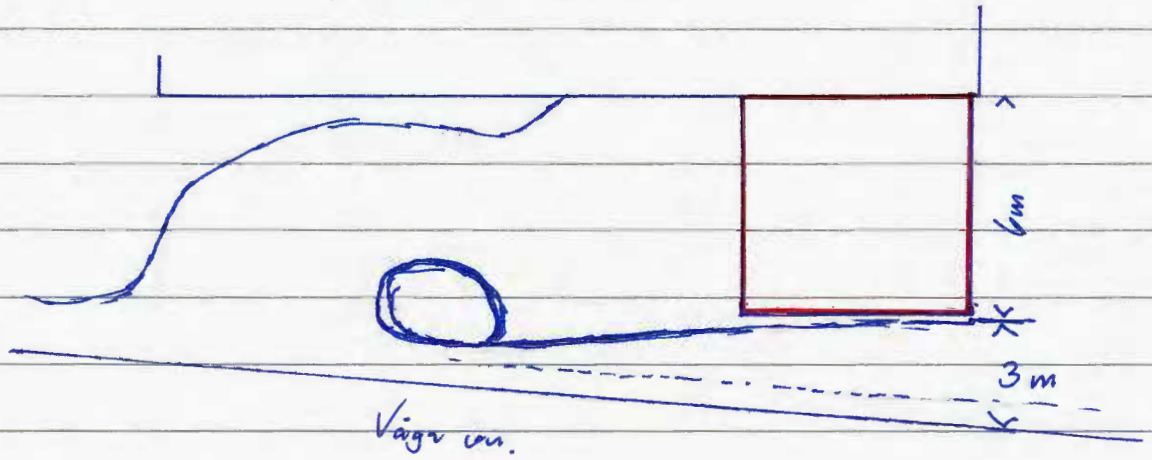


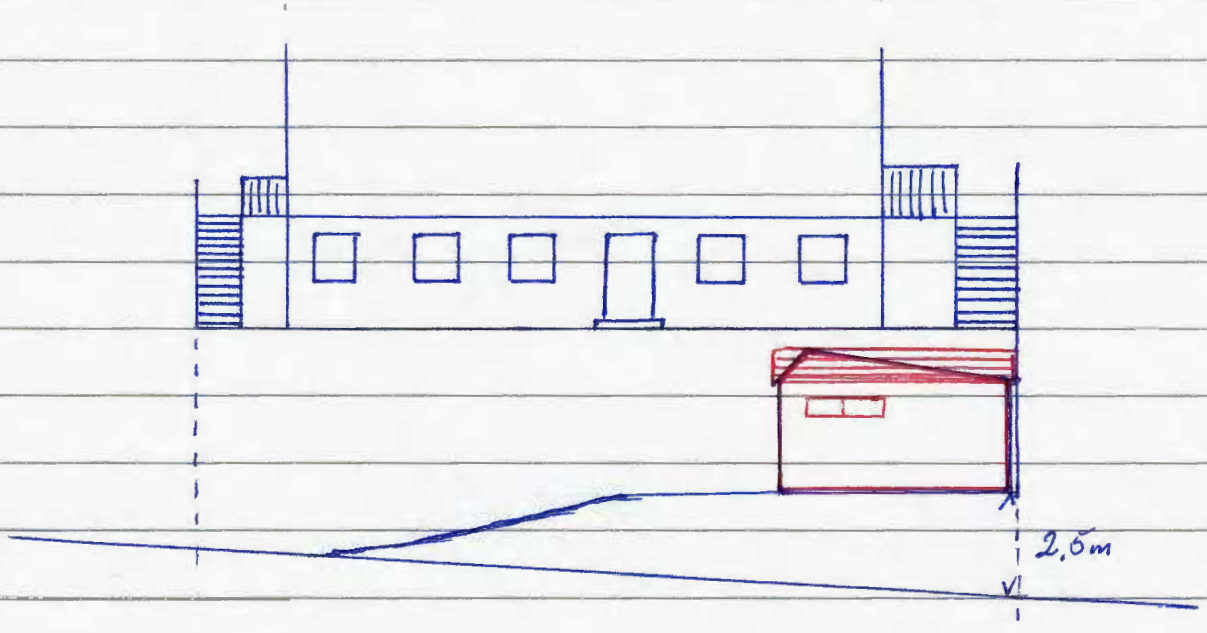


ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
07. DES. 1989
ARK. NR. 137/195 t

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
07. DES. 1989
ARK. NR. 137/195 T







Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for A. M Lisæth .....

anmeldte bygningsarbeide på matr. no. 284 Borgundv. .....

nemlig: 2 vånings hus av tre på 2 etg. + kjeller .....

.....

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 23/5 49. .....

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Saksbehandler:
S.L
Dato:
02.04.92.
Vår ref.
SL/bfl
92/1347

Gunnar Almås
Borgundvegen 284 B

6008 ÅLESUND

F E R D I G A T T E S T

etter Plan-og bygningslovens §99 nr.1

GNR. 137 BNR. 195 ADRESSE: BORGUNDVEGEN 284 B
EIER: GUNNAR ALMÅS.
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE.

Beliggenhet:	Bydel nr.04 Grunnkr. nr.02
Søknad av:	06.12.89
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/garasje
Byggherre:	Gunnar Almås
Anmelder:	samme
Godkjenning:	03.01.90
Ansvarshavende:	Gunnar Almås
Byggetillatelse av:	22.10.90
Midlertidig br.til. av:	ikke gitt

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Plan-og bygningsloven §99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Svein Langeland
avd.ing.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Hans Jørgen Røder
Borgundveien 284B

6008 ÅLESUND

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf. 70162617

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	18.08.2003	486		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	OA/2003/22538/137/195 200302370	18.08.2003

GNR. 137 BNR. 195 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTVIDELSE AV VERANDA.
TILTAKSHAVER: HANS JØRGEN RØDER – ADRESSE: BORGUNDVEIEN 284 B

Vi viser til Deres søknad datert 09.07.03 / mottatt 15.07.03 vedrørende utvidelse av veranda på ovennevnte eiendom.

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 05	Grunnkrets nr.:	0501
Søknad av:	09.07.03		
Tiltakets art:	Tilbygg, verandautvidelse / bolig		
Tiltakshaver:	Hans Jørgen Røder		
Ansvarlig søker:	Hans Jørgen Røder		

For området gjelder reguleringsplan for Buholmsundet – Sørneset, innfartsveg med bestemmelser, stadfestet den 13.10.1986, samt arealdel av kommuneplan for Hessøy – Aspøy - Nørvøy behandlet av bystyret den 03.02.1997.

Vurderinger:

Søknaden gjelder utvidelse av veranda i 1.etasje for den østre seksjonen i ovennevnte bolig.
Utvidelsen er ca. 8 m² og har en avstand på 3 m fra nabo mot vest.
Tiltaket er av beskjeden karakter og tiltakshaver kan stå ansvarlig for hele tiltaket.

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 09.07.03 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

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.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

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

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Gjeldende servitutter:

Ålesund, den 14. oktober 19 46.

byggherre. anmelder.

ansvarshavende.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesunds bygningsråd 18/10/46, hvor saa besluttet:

Anmeldelsen kan kun godkjennes under forutsetning av at de tre soveværelser i annen etasje forbindes med dører.

Korrigerte tegninger imøtesees.

17/10/46.

Ålesunds bygningsråd
Bygningssjef

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo

Ålesunds bygningsråd 285/46

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672

J.nr. .....

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Ålesund.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr. .....

Borgundveien gate nr. 284 B aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:[1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Våningshus

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse Ennu ikke opmålt. m² Kartforretning forlangt.

Eldre bebyggelse areal ..... m²

Areal av nybygg ..... 108 ..... m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 324 ..... m²

[1]) Stryk under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII)

Fjell

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Anmeldes av rørlegger.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger: Frittliggende.

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: Gårdsplass i armert betongplate.
Spesialtegning oversendes.

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: Til Borgundveien

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

Se tegning

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Se situasjonsplan.

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon: Tre, ferdighus.
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.)

Papp, senere skifer.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: 1 m. lystredde,
18 cm. 25 cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

§ 104—197. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal: Se tegning.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel: Se tegning.

§ 109. Klosetter: Vannklosetter, se tegning.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

(Kommune)

ÅLESUND

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Gunnar Almås Borgundvegen 284 B 6008 ÅLESUND	Gunnar Almås Borgundvegen 284 B 6008 ÅLESUND

BYGGETILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Borgundvegen 284 B	137	195		

Deres søknad	Dato 06.12.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Garasje		
Behandling/ vedtak	Saksbehandler: S. Langeland	Vedtak dato 03.01.90	Saksnr. del.sak 6/90
Merknader	- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.		
Vilkår	Ved utsatt skal oppmålingsavdelingen v/ avd.ing. B. Aase kontaktes.		

Klageadgang - se baksiden

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign./Stempel	
Ålesund,	22.01.90	Kjell Fjærtoft bygningssjef	Svein Langeland avd.ing.

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	☐ ansvarshavende	Gunnar Almås	Borgundv. 284 B, 6008 Ålesund
	☐ andre	Arkiv	
		avd.ing. B. Aase	

K-blankett **5137** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

Adr.: Rådhuset
6000 Ålesund
Tlf.: (071) 21 919

Gunnar Almås
Kirsti Dolmen
Borgundvn.284 B
6008 ÅLESUND

ARKIV

SAKSB.:

DERES REF.: VÅR REF.: KF/ss DATO: 18.7.88.

VEDRØRENDE: GNR:..137.....BNR..195.....EIER:Gunnar Almås

.....MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER.

Vi bekrefter mottagelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeid" datert..12.7.88.angående bygging av veranda.....
på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan-og bygnings-lovens paragraf 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

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

Med hilsen

for Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Sigrun Skjefte
fullm.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
TEKNISKE SEKTORER

ARKIV

DEL.SAK NR. 6/90

Gunnar Almås
Borgundvegen 284 B

6008 ÅLESUND

Saksbehandler:
S. Langeland

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	SL/bfl	3. januar 1990

GNR. 137 BNR. 195 ADR. BORGUNDVEGEN 284 B.
EIER: GUNNAR ALMÅS.
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE.

Beliggenhet:	Bydel nr. 04 Grunnkr. nr. 0402
Søknad av:	6.12.89
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/garasje
Byggherre:	Gunnar Almås
Anmelder:	Gunnar Almås

Viser til Deres søknad datert 6.12.89 vedr. ovennevnte.

For området er det stadfestet reguleringsplan.

Atkomst fra komm. veg. Tillatelse til avkjørsel er gitt.

Bygningssjefens merknader:

Eiendommen er matrikulert til Borgundvegen. Etter bygging av Vågavegen har eiendommen fått atkomst til denne. Avkjørselstillatelse er gitt 23.12.88, sak 105/88.

De stedlige forhold tilsier at reguleringsplanen ikke kan følges ang. garasjeplasseringen med mindre eksisterende høy mur rives.
Terrenget går pr. i dag steilt opp fra vegen langs eiendommen og en garasje på toppen av skrenten antas ikke å ville medføre økte vanskeligheter.
Disp. fra reg.plan må derfor kunne gis.

Ferdig garasjegulv plasseres ikke høyere enn ca. 1 m over høyde i avkjørsel.

ARKIV

VEDTAK:

Det dispenseres fra stadfestet reg.plan med plassering 2 m fra reg. vegkant.

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 6.12.89.

1. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. plan- og bygningslovens § 98.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret, kfr. særskilt vedlegg.

Når ovenstående vilkår nr. 1 er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

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

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og kan påklages. Kfr. eget vedlegg.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Svein Langeland
avd.ing.

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Telefax 8/1-90

Ålesund kommune

ARCHI BYGG AS
Blakkens vei 95
1281 OSLO

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/3283, 25/46071	L42	19.05.2025

Gbnr. 137/195 - Referat fra forhåndskonferanse - Vågavegen 9B - Bolig

Tiltak:	Forhåndskonferanse godkjenning av leilighet
Byggested:	Gbnr: 137/195 Vågavegen 9A
Tiltakshaver:	Ahsan Riaz
Ansvarlig søker:	ARCHI BYGG AS

Viser til forhåndskonferanse 16.05.2025. Nedenfor følger referat fra møtet.

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun er en gjensidig orientering, og at den ikke gir noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen, jf. SAK10 § 6-1. Nabomerknader, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen. Referatet skal vedlegges søknad om tillatelse til tiltak når slik innsendes bygningsmyndigheten.

De fremmøtte parter er enige om referatets innhold.

For tiltakshaver:	For bygningsmyndigheten:	Andre:
Ahsan Riaz	Are Ringheim	
Hiwa Nadri	Emma Molnes	
Sasikasan Kunrajah		

Grad av fortrolighet i førehandskonferansen: ☒ offentlig ☐ unntatt offentlighet

Tiltakshavers orientering om tiltaket:
Kjelleren er registret med to hybler på sist godkjente tegninger.
Boligen har tidligere vært en vertikaldelt tomannsbolig med hybler i kjeller. I 2000 ble boligen seksjonert og består i dag av 3 separate enheter. Store deler av kjeller utgjør en ny boenhet. Siden den nye boenheten i kjeller ikke er godkjent, ønsker tiltakshaver en forhåndskonferanse for å avklare en ryddig saksgang for å få leiligheten godkjent av kommunen.

Orientering gitt om gjeldende plan, bestemmelser m.m.:
For eiendommen gjelder følgende planer:

1. Reguleringsplan for Buholmsundet – Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørvevika – Sørneset med bestemmelser, gjeldende fra 16.10.1986
2. Kommuneplanenes arealdel for Ålesund 2016-2028, gjeldende fra 09.03.2017

Eiendommen er i plan regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Referat fra forhåndskonferanse

Møtets gang:

- Saksbehandlere presenterte seg og redegjorde innhold
- Tiltakshaver og søker presenterte seg, redegjorde for behovet for forhåndskonferansen og hva som er dagens status
- Svar på spørsmål i anmodningen
- Ytterligere spørsmål og informasjon knyttet til søknadsprosessen.

Omfang/plassering:
Tiltaket gjelder leilighet i underetasje. Deler av underetasjen er tilleggsdel for de to andre enhetene. Leiligheten har tidligere vært oppdelt i to hybelleiligheter. I dag er det etablert en boenhet i kjeller.

Bruk:
Boenheten er ikke godkjent i dag. Tiltakshaver ønsker godkjenning av leilighet og veiledning rundt søknadsprosessen. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav g.

Diskusjon og veiledning under forhåndskonferansen:
På søknadstegninger skal hele kjellerplanet vises. Leilighetens totale areal, samt bruk og areal på hvert rom i leiligheten må fremgå av plantegningen. Det er også nødvendig å vise plan av 1. og 2. etasje samt utomhusplan/situasjonsplan. Uteoppholdsareal og parkering må fremgå av situasjonsplanen.

På eiendommen er det i dag en garasje med to parkeringsplasser. Tiltakshaver opplyser at leiligheten har bruksrett på en parsell for parkering på nabotomt. Eiendommen ligger i fortettingssone 3. I kommuneplanens arealdel følger det av bestemmelsene § 8.2, at parkering skal løses på egen tomt eller fellesareal for flere tomter. I henhold til tabell s.16, *§ 8.10 Parkeringskrav*, skal *Frittliggende småhus* i fortettingsområde 3 ha minimum 1,25 parkeringsplasser per enhet. Det må søkes om dispensasjon fra kravet til at parkering skal etableres på egen eiendom. Det oppfordres til at retten til parkering tinglyses.

Bygningen er nærmere enn 4m fra eiendomsgrensen. Siden tiltaket ikke forutsetter endring av eksisterende bebyggelse mot nabogrense, vil det ikke være krav om nabosamtykke for leilighetens plassering.

Ved opprettelse av ny boenhet utløses krav om oppfylling av Teknisk forskrift (TEK17). I anmodningen ble det stilt spørsmål ved oppfyllelse av krav til bod, tilgjengelighet, romhøyde, ventilasjon, lys, utsyn og brann. Det må søkes om unntak fra samtlige krav som viser seg å ikke være oppnåelige. Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk, kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø jf. pbl. § 31-4 første ledd. Søknaden skal begrunnes.

Vi vil presisere at kommunen har en restriktiv praksis ved å gi unntak fra krav om bl.a. § 11 *Sikkerhet ved brann* og § 13-7 *Lys*. Alle unntakene som blir omsøkt må vurderes konkret. I begrunnelsen bør det vises til hvordan sikkerhet, helse og miljø ivaretas. Momentene i pbl. § 31-

4 første ledd bokstav a, b og c bør benyttes i begrunnelsen. Videre vil vi fremheve at det er ansvarlig søkers ansvar å sannsynliggjøre alle ansvarsområder og belegge det med ansvar. Om brannprosjektering er nødvendig må bero på en helhetsvurdering.

Aktuelle søknader om dispensasjon
Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser § 8, parkering må løses på egen eiendom.

Vi minner om at det er ansvarlig søker sitt ansvar at søknaden er komplett, jf. plan- og bygningsloven § 23-4 første ledd.

Orientering gitt om annet regelverk som er aktuelt/spesielle høringsinstanser eksternt/internt:

Ut ifra opplysninger vi har fått under forhåndskonferansen er det vurdert at søknaden skal på høring til følgende instanser:

Virksomhet miljø og samferdsel	☒ ja	☐ nei
Statsforvalteren	☒ ja	☐ nei

Dokumentasjon som skal følge søknaden, jf. SAK10 § 5-4, jf. 6-2:

1. Søknadsskjema: med ansvarsrett
2. Opplysninger om tiltakets ytre rammer
3. Målsatt og kotesatt situasjonskart og tegninger
4. Gjenpart av opplysninger gitt i nabovarsel / Nabovarsel for privatpersoner
5. Kvittering for nabovarsel / Kvittering for nabovarsel for privatpersoner
6. Eventuelle nabomerknader og dine kommentarer på disse
7. Søknad om dispensasjon (Parkering)
8. Arealberegning for hele byggetomten
9. Ansvarsrett
10. Gjennomføringsplan
11. Dokumentasjon på ev. privatrettslige rettigheter
12. Bevis på parkeringsrett
13. Forhåndsuttale VA

Følgende eiendommer skal motta nabovarsel:
Eier av gbnr. 137/159, 137/108, 137/107, 137/196 og alle eiere av boenhet på 137/195

Videre saksgang:
Når søknaden kommer inn vil den bli gjennomgått i en mottakskontroll. Mottakskontrollen er en grov sjekk der hensikten er å avdekke åpenbare mangler.

Frist for behandling denne typen saker er 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Skjema og digitale søknadsløsninger finn du på sidene til Direktoratet for byggkvalitet:
https://dibk.no/soknad-og-skjema/soknadsskjemaer-for-byggesak/

Ved ett-trinnssøknad skal godkjent søknad om rørleggerarbeid legges ved. Det er ansvarlig søker sitt ansvar å sende inn kopi av tillatelsen. Informasjon finner du her:
https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnettet/godkjenning-av-private-va-anlegg/

Ved rammesøknad skal forhåndsuttalelse fra kommunen sin virksomhet for vatn og avløp legges ved. Skjema finn du her: https://alesund.kommune.no/veg-vatn-og-avlop/vatn-og-avlop/arbeid-pa-vass-og-avlopsnettet/forehandsuttale-til-byggesak/

Uavklarte spørsmål for oppklaring:
Ved ytterligere spørsmål knyttet til saken kan dere kontakte:
are.ringheim@alesund.kommune.no

Gebyr:
Bestemmelser og satser for gebyr følger av gebyrregulativet for Ålesund kommune

Vi gjør oppmerksom på at alle frister regnes fra den dagen søknaden faktisk er fullstendig, jf. plan- og bygningsloven § 21-7.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/3283» og gbnr. 137/195.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen
Are Ringheim
arkitekt
Plan og bygning

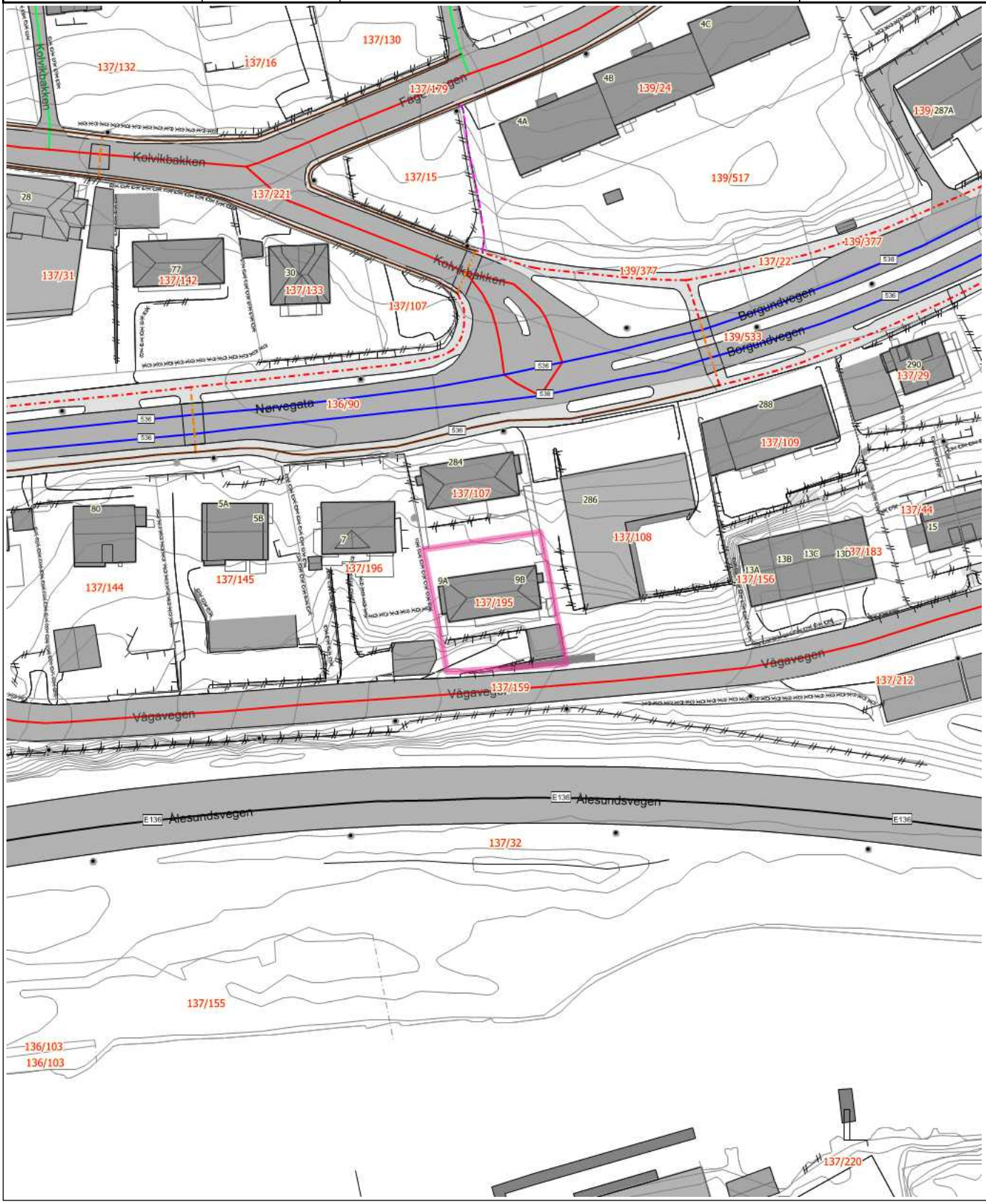
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vågavegen 9B 6008 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

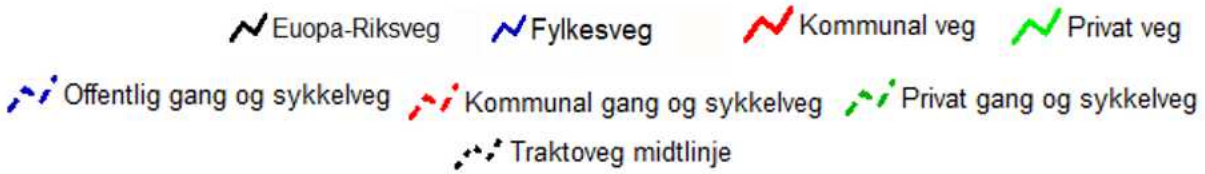
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Fortau	Gangveg	Kjøreveg
Kjøreveg	Kjøreveg	Gang- og sykkelveg
Kjøreveg	Eiendomsteig	Sti
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Sti	Sti	Sti
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Kai- og bryggekant
Loddrett mur	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Trafikkøy	Gang- og sykkelveg
Veg	Flytebrygge	Kai og brygge
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

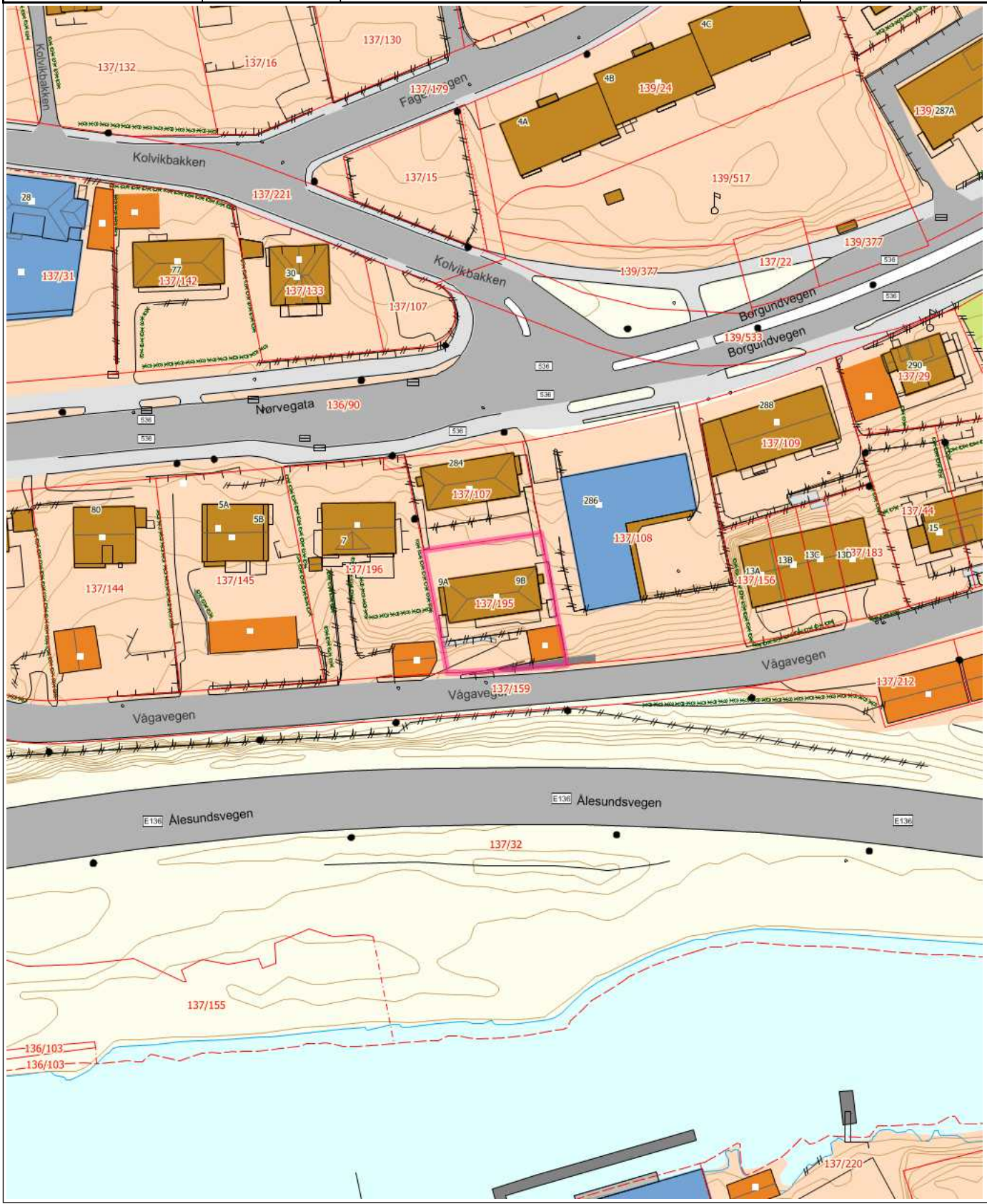
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vågavegen 9B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

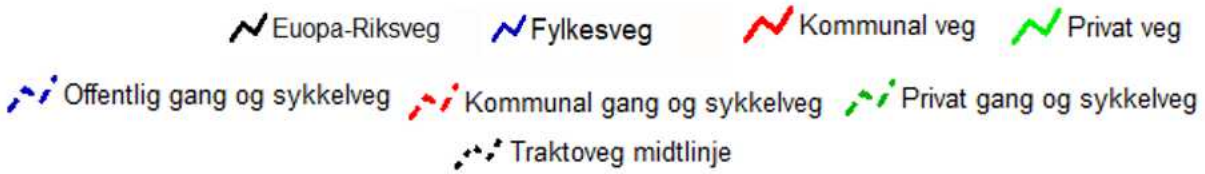
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Voll
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Trafikkøy
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Bebygd område
- Skog
- Havflate
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vågavegen 9B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Voll	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Trafikkøy	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

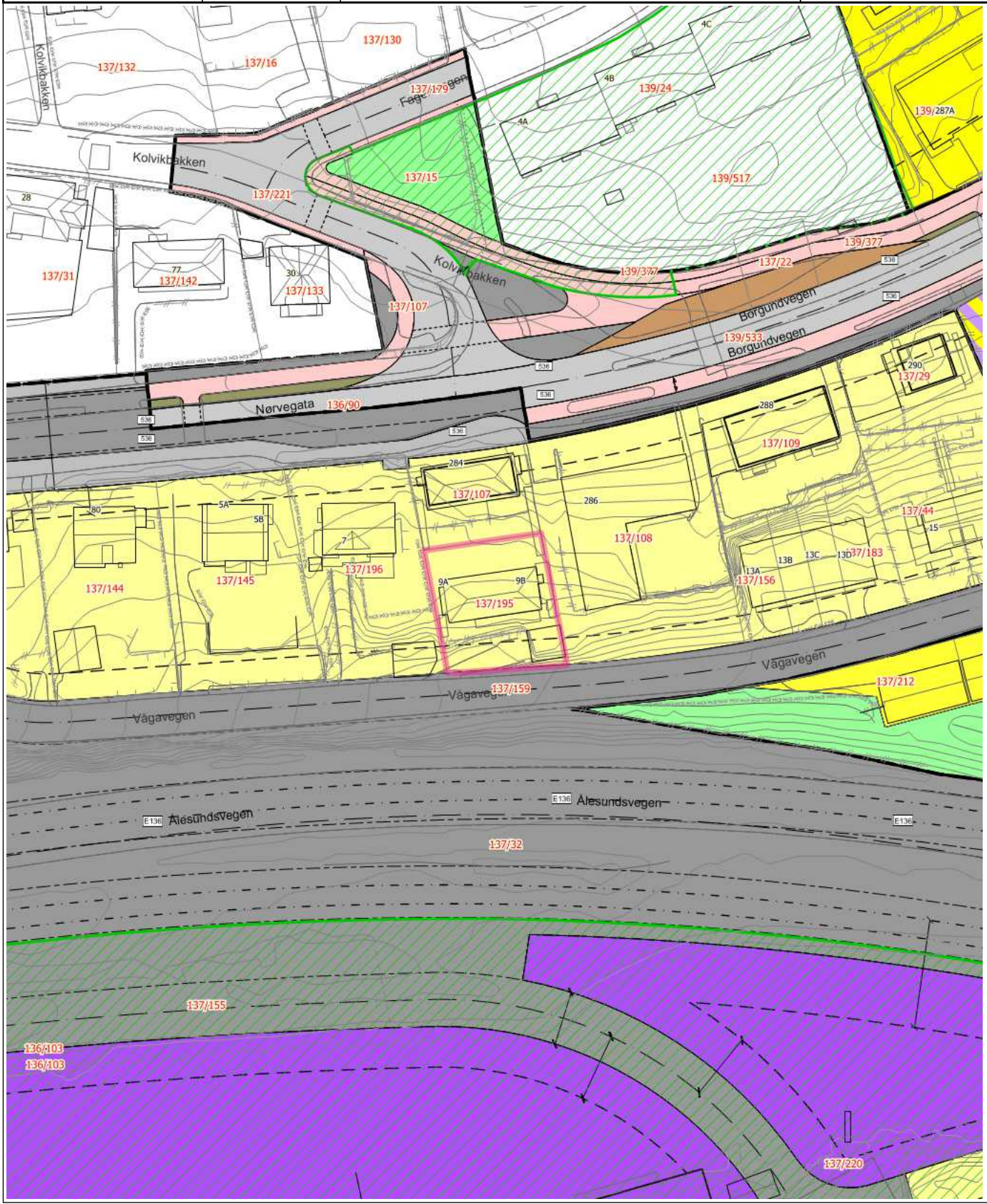
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vågavegen 9B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

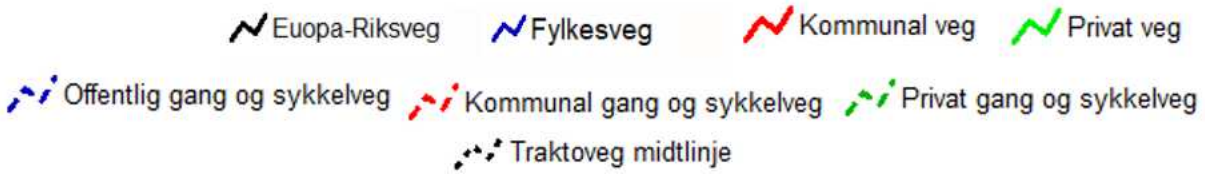
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående
Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger	Hekk
MurLoddrett	Gjerde	Kai- og bryggekant
Loddrett mur	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde forslag	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt
Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje	Frittliggende småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse	Industri	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Garasjeanlegg for bolig- eller fritidsbebyggelse	Kombinert bolig og kontor
Kjøreveg	Fortau	Gang- og sykkelveg
Sykkelanlegg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Annen veggrunn, grøntareal
Kollektivholdeplass	Friområde	Park

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

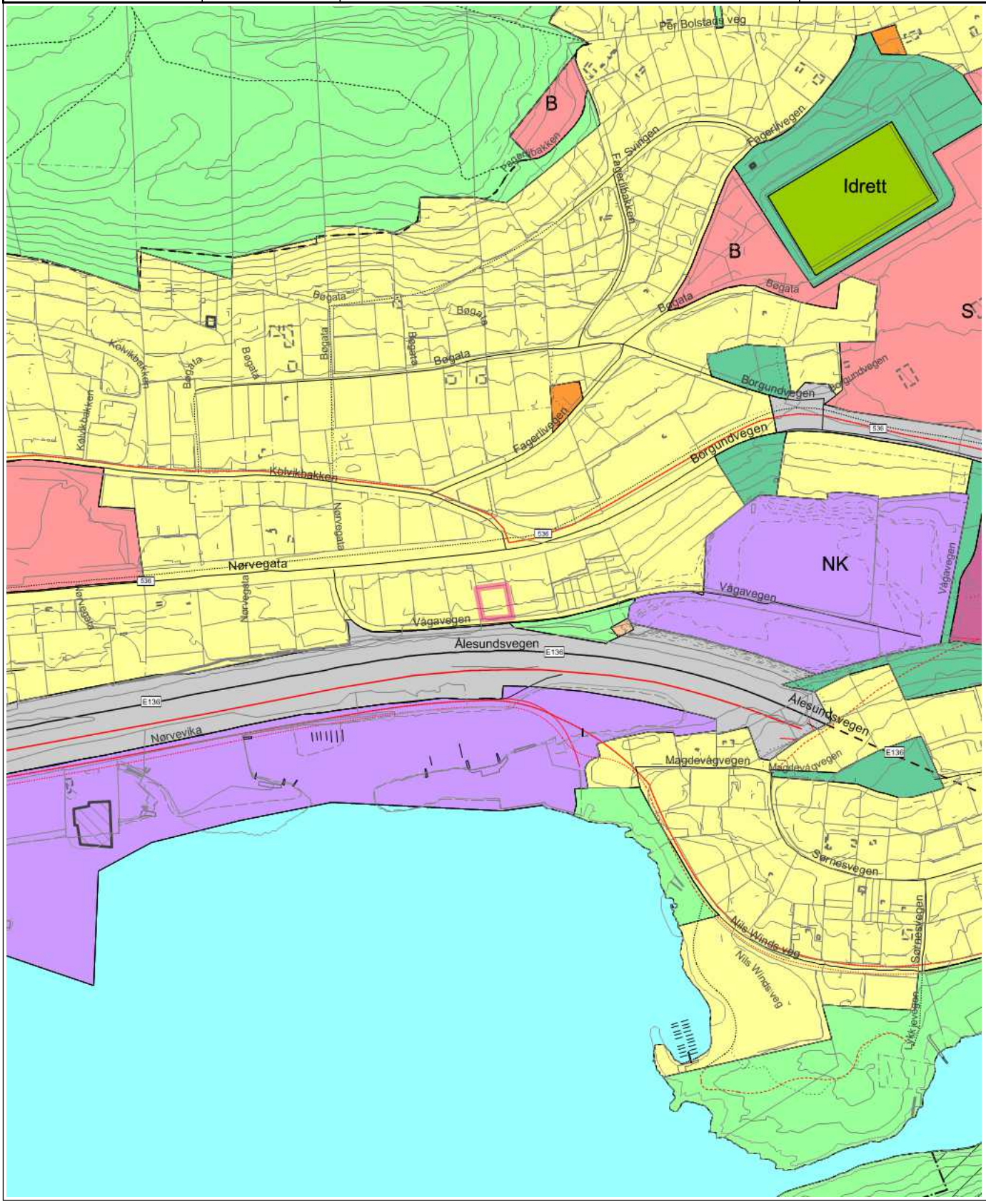
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 195	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Vågavegen 9B 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

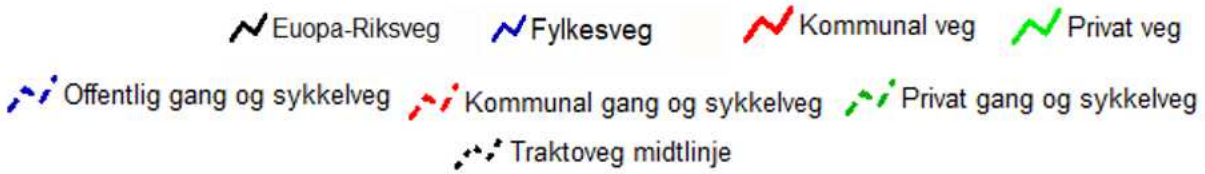
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Flytebrygge landgang	Flytebrygge utligger
Idrettsanlegg	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Ruin	Skjerm
Slipp	Voll	Byggetiltak Ca. angivelse
Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund
Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Byggetiltak Stikningsberegnet	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
Idrettsanlegg - Nåværende	Andre typer anlegg - Nåværende	Uteoppholdsarealer - Nåværende
Gravplass - Nåværende	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
Grønnstruktur - Nåværende	Friområde - Nåværende	Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

547
FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

ÅLESUND KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NY INNFARTSVEG, PARSELL NØRVEVIKA - SØRNESET, MED TILSTØTENDE OMRÅDER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

I Byggeområder
- Boliger
- Offentlige bygninger
- Industri

II Trafikkområder
- Kjøreveg
- Gangveg

III Friområder
- Park, lek, sport

IV Spesialområder
- Transformatorkiosker, kloakkpumpestasjoner

V Andre bestemmelser
- Felles avkjørsel

§ 2

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

FELLESBESTEMMELSER

§ 3

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser.

§ 4

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en mest mulig enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og farge.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
16. OKT. 1986
ARK.NR. T

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 5

Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Eksisterende trebestand bør søkes bevart og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

§ 7

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan, som skal følge byggemelding, skal vises areal for beplantning, parkering, jfr. kommunens vedtekt til bygningslovens § 69 nr. 3 og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn være fri sikt en en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.

§ 8

Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 9

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor forsvarlige grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstillet før byggetillatelse gis, jfr. dei vilkår som er sett for stadfestinga av reguleringsplanen.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (felt B 1 - B 17)

§ 10

I områdene kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

I feltene B 1, B 8 og B 9 tillates oppført blokkbebyggelse med inntil 5 etasjer. I feltene B 2, B 4 og B 14 tillates oppført rekkehus, kjedehus o.l. i inntil 2 etg. Forøvrig tillates kun oppført villamessig bebyggelse i inntil 2 etg.

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 6,0 m for 2-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus. Høydene måles ut fra gjennomsnittshøyden for planert terreng omkring bygget.

Før området B 14 bebygges, skal det foreligge en bebyggelsesplan, godkjent av bygningsrådet.

§ 11

Utnyttelsesgraden er for det enkelte felt angitt på planen. Den regnes som forholdstallet mellom bruksareal i huset (NS 3940) og netto tomt, d.v.s. den del av tomta som er regulert som byggeområde.

§ 12

For villamessig bebyggelse, rekkehus, kjedehus o.l. skal det for hver enkelt leilighet avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og bil-oppstillingsplass skal vises på situasjonsplan som følger bygge-melding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

For blokkbebyggelse skal parkering skje ved fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje pr. leilighet, og plass for minst 0,25 bil pr. leilighet som besøksparkering.

§ 13

I feltene B 1, B 2, B 4, B 8 og B 9 skal det på den enkelte eiendom eller felles for flere eiendommer avsettes areal for lek og rekreasjon med normalvedtektene til bygningslovens § 69 nr. 3 som retningsgivende norm. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra dersom det i tjenlig nærhet er regulert friarealer som fyller behovet.

BYGGEOMRÅDER FOR OFFENTLIGE BYGG (felt O 1 og O 2)

§ 14

Områdene skal nyttes til offentlige institusjoner og anlegg, herunder også boliger for eldre, slik det framgår av planen. Vaktmesterboliger, betjeningsboliger o.l. kan oppføres når dette etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 15

Før byggemelding kan behandles, kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer.

BYGGEOMRÅDER FOR INDUSTRI (felt I 1 - I 5)

§ 16

I området kan oppføres bygninger for lett industri, lager, håndverksvirksomheter o.l. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov.

Utnyttelsesgrad og gesimshøyde fastsettes av bygningsrådet for de enkelte områder, bl.a. ut fra tilstøtende arealers utnyttelse og arealbruk. Byggehøyden kan maksimum være 4 etasjer eller 12,5 m til gesims.

§ 17

I industriområdet kan forbys virksomhet som ved støy og andre forurensinger ved produksjon og trafikk etter bygningsrådets skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

§ 18

Areal mellom byggegrenser og veg bør søkes gitt en parkmessig behandling. Det tillates ikke nyttet til lagring. Utendørs lagring skal forøvrig skjermes mot offentlig gate eller områder med en annen arealanvendelse.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 19

Til ny E 69, Nørvegata, Borgundvegen tillates ikke andre kryss og avkjøsler enn de som framgår av reguleringsplanen.

§ 20

Der hvor det på planen er vist symbol for støyskjerm, skal denne bygges i reguleringsformålsgrensen eller i eiendomsgrensen. Høyden vil bli fastsatt ut fra behov, men skal ikke overstige 2 m fra ferdig planert terreng.



FRIOMRÅDE (felt F 1 - F 6)

§ 21

Områdene skal nyttes til utendørs lek, rekreasjon og sport. Bygninger og anlegg som har tilknytning til dette, og som ikke er til hinder eller ulempe for områdets utnyttelse som friområde, kan tillates.

Kommunaltekniske bygg og anlegg kan tillates dersom de ut fra størrelse eller anvendelse ikke er til ulempe for områdets utnyttelse som friområde.

SPESIALOMRÅDER (felt SP 1 - SP 3)

§ 22

I området tillates oppført bygg med anvendelse slik dette er særskilt angitt på planen.

FELLESAREAL (Felt FA 1)

§ 23

Arealet skal nyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er særskilt nevnt på planen.

Stadfestet i Molde
den 13.10.86

Magne Nerland
avdelingsleiar

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vågavegen 9 B, 6008 Ålesund
Gnr. 137, Bnr. 195, Snr. 3, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
