PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

KNEIKEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

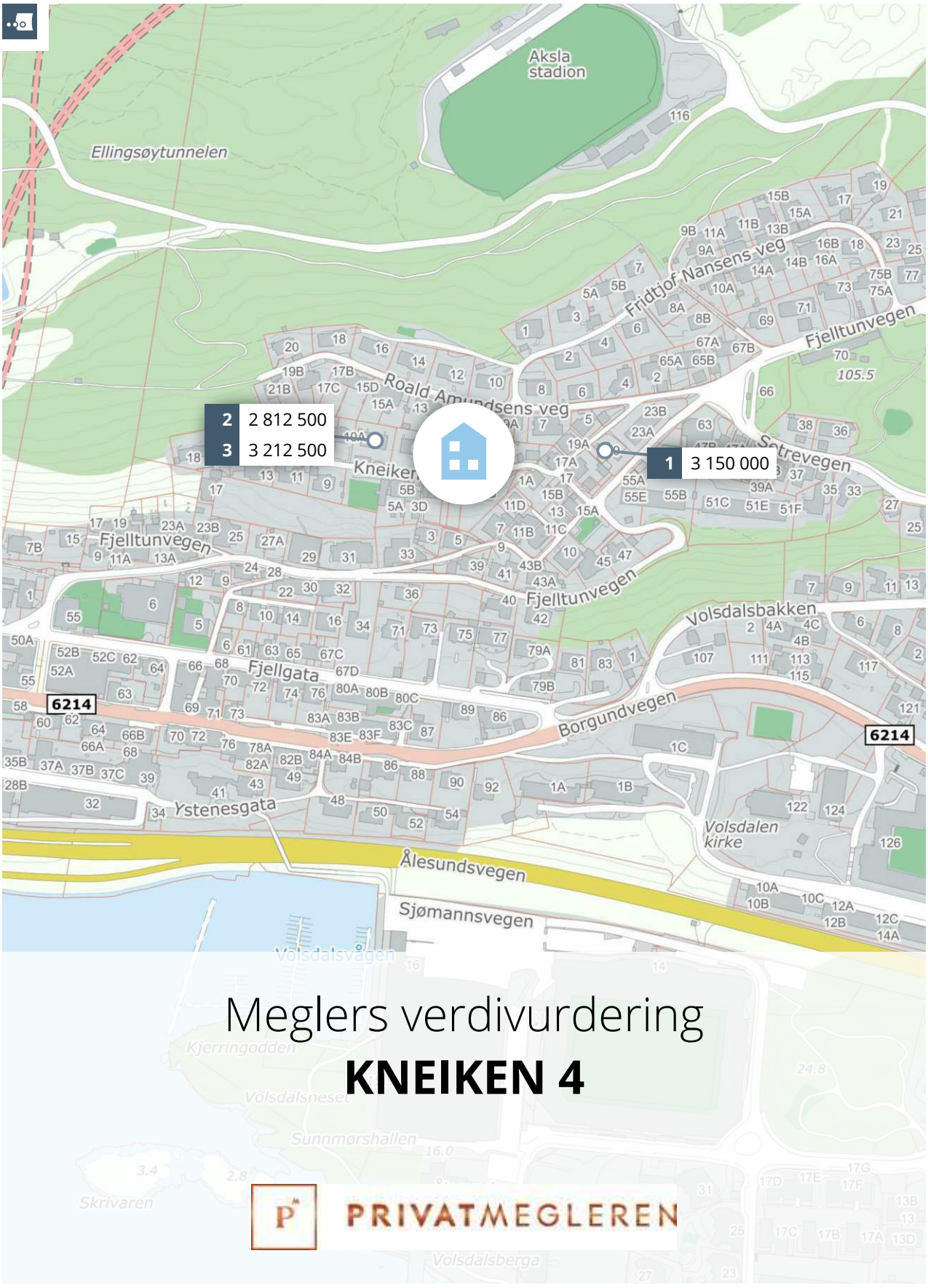
Kommunedelplan

Festekontrakt

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KNEIKEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 24.06.2025

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: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kneiken 4, 6007 ÅLESUND

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1953

GNR 133 BNR 254 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS FJELLTUN

Verdivurdert til

2 400 000

-	2 400 000	27 586
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	12 m²	- m²	9 m²	109 m²	22 m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	3 500
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjelltun 19 60 m²	1926	1. etg	2 sov	13.08.2024	2 950 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**52 500**
2	Kneiken 8 105 m²	1954	1. etg	3 sov	26.07.2022	2 850 000	**2 700 000**	112 500	2 812 500	**26 786**
3	Kneiken 8 105 m²	1954	2. etg	3 sov	24.06.2022	3 190 000	**3 100 000**	112 500	3 212 500	**30 595**

Leilighet i firemannsbolig - seksjonssameie.

Leiligheten har byggeår 1953 og har en eldre standard med behov for oppgradering. Flott beliggenhet og nydelig utsikt.

2. etasje: Gang, soverom, bad, kjøkken og stue. Det er utgang til veranda fra stue.
Loftsetasje: Loftsstue samt bodareal.
Det er felles vaskerom i byggets underetasje.

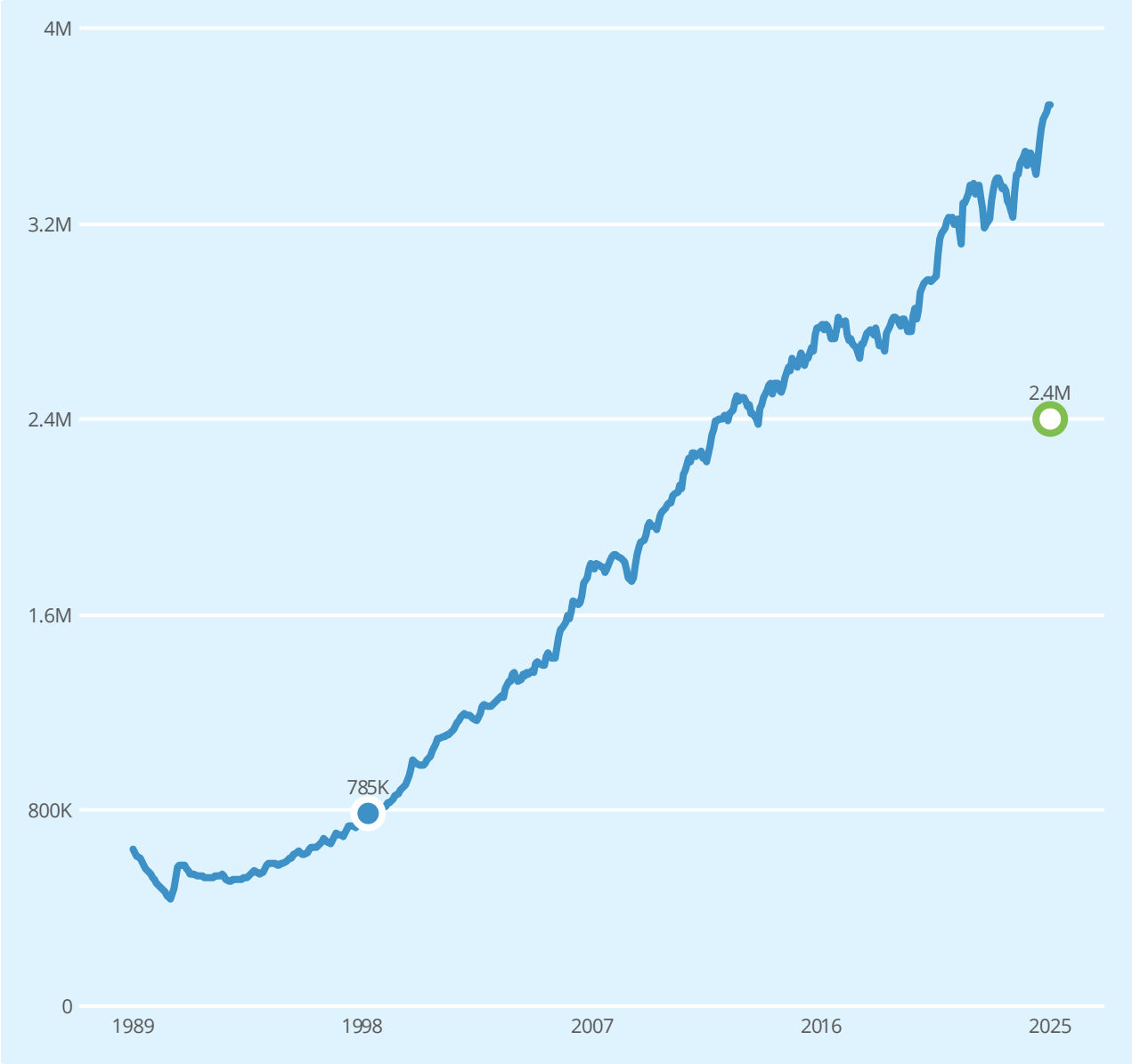
Eiendommen har en sydvendt beliggenhet på en attraktiv utsiktstomt på Fjelltun med gangavstand til Ålesund sentrum.

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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.08.1998		03.08.1998	-	785 000	-	785 000	2
27.02.1990		27.02.1990	-	475 000	-	475 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FJELLTUN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

3.1M
3.0M
2 918 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i FJELLTUN grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

2 815 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2 795 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 862 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd

37 246 FJELLTUN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

27 586 Kneiken 4 Totalpris 2 400 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kneiken 4 , 6007 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 133, bnr. 254, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1036 **Referansenummer:** TD6750

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52504589

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

Nils Strand

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

Medansvarlig

Svein-Inge Rikstad

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

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra terrasse.

Taktekking fremstår i god stand og er av nyere dato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare nøyaktig alder på taktekking.

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

Taktekking er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
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.

Nedløp og beslag er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring uten funn av avvik.

Takkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu på stue mot syd er fra 1976, vindu på stue mot øst er fra byggeår.

Vindu på soverom er fra 1982 og vindu på kjøkken er fra 1976

Vindu på bad er fra 2025

Vinduer er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dører er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.
Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og furu.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble på befaringsdato utført nivellering av gulv og det er avvik på stuegulv.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder.

Sotluke er lokalisert både på loft og kjeller.
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinnene.
Innvendig har boligen malte glatte og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

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

Baderommet er opparbeidet med flis på gulv, vegger med tapet og malte plater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er registrert eldre stålsluk.

Baderommets sluk, membran og tettesjikt er 72 år gammelt og det er påvist brudd i membran.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og glassdør i hjørne.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap.

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.

Hovedstoppekraner er lokalisert i trapperom i kjeller og stopper vanntilførsel til hele bygget.
Det er avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av ukjent men eldre dato og er lokalisert i kjellerbod.

Leiligheten deler varmtvannstank med leilighet i 1.etasje.
Sikringsskap med skrusikringer plassert i trappegang.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsaparat fra mars 1990 og er lokalisert på loft.
Røykvarslere montert i hver etasje.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

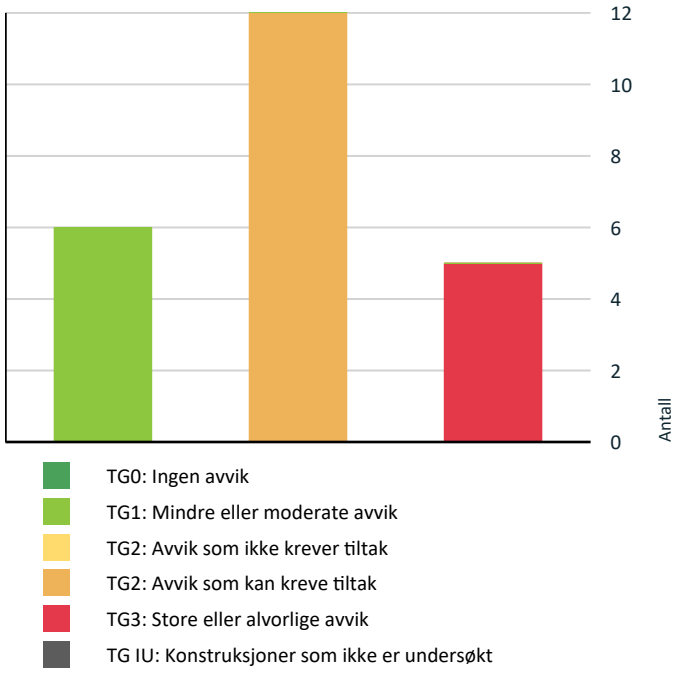
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Pkt. 1: Rom merket med soverom i 2.etasje er idag benyttet som stue.
Pkt. 2: Rom merket som hybel på loft er idag benyttet som loftsstue.

Overnevnte punkt ansees om ikke søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

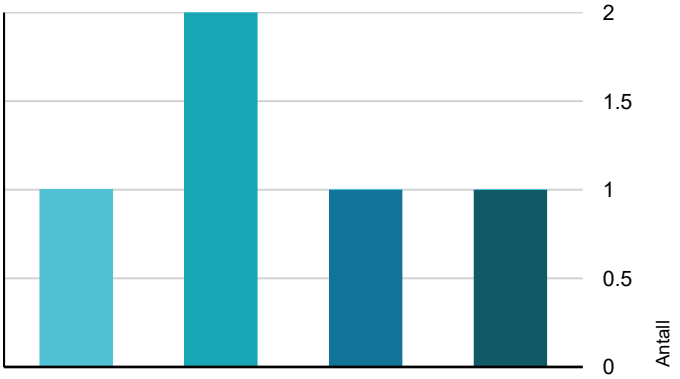
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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.

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 > Vinduer Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er avvik:

TG-3:
Vindu på stue mot øst har råteskader i vindu, karm og utvendig listverk.

TG-2:
Vinduer som er av eldre dato fremstår som slitte og forventede levetid for vinduer er passert.

Kostnadsestimat gjelder for vindu med råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råteskader i nedre kant av balkongdør på stue

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Sammendrag av boligens tilstand

Alle fire pipevanger er ikke synlig på stue.

Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom. Det er krav om 4 synlige pipevanger på teglsteinspiper for at sprekkdannelser skal kunne oppdages.

Tilstandsgrad og kostnadsestimat er satt med grunnlag av pipevanger som ikke er synlige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Boligen har brannslukningsaparat fra mars 1990 og er lokalisert på loft.
Røykvarslere montert i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råteskader i bordkledning ved terrasse mot sør.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på terrasse er målt til å være 91cm

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert merker i parkettgulv etter tepper på stue, sprekker i tverrskjøter på parkettgulv i gang og mørke flekker på gulv på loft.

Årsak er trolig grunnet alder og manglende vedlikehold av gulvoverflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert høydeavvik på 12mm i den vestlige delen av stue.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Åpninger i rekkverk er målt til 15cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W, for å tilfredsstille dagens krav bør varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500W være fast tilkoblet.

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

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

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Bunnplate i innredning ved vask har posnet opp mest trolig på grunn av en tidligere vannlekkasje, bunnplate er skadet men er nå tørr.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Under drift av kjøkkenventilator er det registrert ulyder inne i ventilatoren.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest datert 21.07.1953

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra terrasse.

Taktekking fremstår i god stand og er av nyere dato. Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare nøyaktig alder på taktekking.

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

Taktekking er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 1 Nedløp og beslag

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.

Nedløp og beslag er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Veggkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert råteskader i bordkledning ved terrasse mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ytterligere undersøkelser og kartlegging av omfang av råteskader er anbefalt.

Tilstandsrapport



Råteskade i bordkledning ved terrasse mot sør

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring uten funn av avvik.

Takkonstruksjon er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vindu på stue mot syd er fra 1976, vindu på stue mot øst er fra byggeår.

Vindu på soverom er fra 1982 og vindu på kjøkken er fra 1976

Vindu på bad er fra 2025

Vinduer er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Det er avvik:

TG-3:
Vindu på stue mot øst har råteskader i vindu, karm og utvendig listverk.

TG-2:
Vinduer som er av eldre dato fremstår som slitte og forventede levetid for vinduer er passert.

Kostnadsestimat gjelder for vindu med råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• Tiltak:

Det det er anbefalt å skifte vinduer hvor forventede levetid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskade vindu på stue mot øst



Råteskade vindu på stue mot øst

TG 3 Dører

Bygningen har lakkert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Dører er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Råteskader i nedre kant av balkongdør på stue

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte balkongdør med råteskade.

Tilstandsgrad og kostnadsestimat er satt med grunnlag i råteskade på balkongdør på stue.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdør med råteskader

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Årstall: 1992 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på terrasse er målt til å være 91cm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde på terrasse er målt til 91cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og furu.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert merker i parkettgulv etter tepper på stue, sprekker i tverrskjøter på parkettgulv i gang og mørke flekker på gulv på loft.

Årsak er trolig grunnet alder og manglende vedlikehold av gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Glipper i tverrskjøt på parkett i gang må utbedres. Vann fra rengjøring kan over tid trenge ned i gulvet og gi fuktskader.

Det er anbefalt å slipe ned parkett og furugulv for å fjerne uønskede merker, hvis sliping av gulv ikke er mulig må det påregnes å skifte gulvoverflater.



Glippe i tverrskjøt på parkett i gang.



Merker etter teppe på gulv på stuestuegulv.



Mørke flekker på furugulv på loft.



Mørke flekker på furugulv på loft.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble på befaringsdato utført nivellering av gulv og det er avvik på stuegulv.

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

Det er registrert høydeavvik på 12mm i den vestlige delen av stue.

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



Nivellering av gulv med funn av høydeavvik i vestlige delen av stue med referansepunkt ved yttervegg.



Nivellering av gulv med funn av høydeavvik i vestlige delen av stue med referansepunkt ved yttervegg.

TG 2 Radon

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

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder.

Sotluke er lokalisert både på loft og kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Alle fire pipevanger er ikke synlig på stue.

Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.
Det er krav om 4 synlige pipevanger på teglsteinspiper for at sprekkdannelser skal kunne oppdages.

Tilstandsgrad og kostnadsestimat er satt med grunnlag av pipevanger som ikke er synlige.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipevanger på stue må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Pipevanger er kledd inn på stue.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinnene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Åpninger i rekkverk er målt til 15cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Andre tiltak:

Åpninger i rekkverk er anbefalt å redusere til maksimalt 10cm for å tilfredsstille dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Baderommet er opparbeidet med flis på gulv, vegger med tapet og malte plater i tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er registrert eldre stålsluk.

Baderommets sluk, membran og tettesjikt er 72 år gammelt og det er påvist brudd i membran.

Tilstandsrapport

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 - 300 000



Brudd i membran



Situasjonsbilde bad



Eldre stålsluk

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og glassdør i hjørne.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bunnplate i innredning ved vask har posnet opp mest trolig på grunn av en tidligere vannlekkasje, bunnplate er skadet men er nå tørr.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:



Situasjonsbilde bunnplate i innredning ved vask

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Under drift av kjøkkenventilator er det registrert ulyder inne i ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Service/utskifting av avtrekksvifte må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekraner er lokalisert i trapperom i kjeller og stopper vanntilførsel til hele bygget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



Hovedstoppekran lokalisert i trapperom i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter av ukjent men eldre dato og er lokalisert i kjellerbod.

Leiligheten deler varmtvannstank med leilighet i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000W, for å tilfredsstille dagens krav bør varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500W være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i trappegang.
Skjult 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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montert AMS måler i 2018

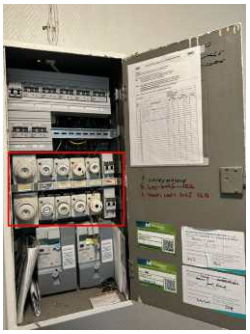
Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av EL-tilsynet datert 02.09.2020 og det er ikke fremlagt dokumentasjon på mangler.

Tilstandsrapport



Sikringsskap lokalisert i trappegang.

TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsaparat fra mars 1990 og er lokalisert på loft.
Røykvarslere montert i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparatet er datert mars 1990.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat er lokalisert på loft

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

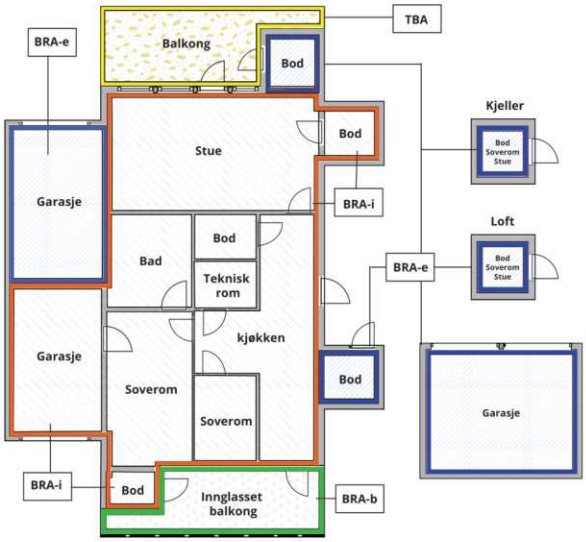
Hva er måleverdig areal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	65			65	9		65
Loft	10	12		22		22	44
SUM	**75**	**12**			**9**	**22**	**109**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Gang, Bad, Kjøkken, Stue m/trapp		
Loft	Loftstue	Bod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter disponibelt rom og boder på 12kvm.

Åpent areal (TBA) omfatter terrasse på 9kvm

Areal ved lav himlingshøyde omfatter arealer på loft som har en takhøyde under 1.90m og er ansett som ikke måleverdig areal.

Leiligheten disponerer vaskerom i kjeller. Vaskerom er ikke vurdert som BRA-e areal da det er fremlagt dokumentasjon på at vaskerommet er en del av byggets fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Pkt. 1: Rom merket med soverom i 2.etasje er idag benyttet som stue.
Pkt. 2: Rom merket som hybel på loft er idag benyttet som loftsstue.

Overnevnte punkt ansees om ikke søknadspliktige endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved etablering av interntrapp mellom stue i 2.etasje og loftstue er ikke det fremlagt noe dokumentasjon for hvordan endring i branncelleinndeling er ivaretatt samt at etablering av interntrapp er omsøkt og godkjent av kommunen.

Etablering av interntrapp mellom stue i 2.etasje og loft må omsøkes og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke om krav til branncelleinndeling er i varetatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet vindu på bad.
Redusert åpninger i rekkverk på intern trapp på stue
Redusert åpninger mellom trinn på intern trapp på stue.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	75	12

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Oppmålt på befaringsdato. S-rom omfatter disponibelt rom og boder på 12kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	254		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kneiken 4

Hjemmelshaver
Hansen Dagfinn, Ålesund Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt 4mannsbolig beliggende på Fjelltun i Ålesund kommune, kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker.
Boligen ligger ca 3km fra Ålesund sentrum.

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 opparbeidet med plenarealer og støpte utvendige trapper.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

År
1998

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	03.06.2025		Gjennomgått	49	Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2025		Gjennomgått	3	Nei
Grunnbokutskrift	04.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	04.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.07.1953		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	01.01.1952		Gjennomgått	3	Nei
Norges Eiendommer	04.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	07.02.2018	Samsvarserklæring for AMS måler.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/TD6750

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251104

Selger 1 navn
Erik Poppe

Gateadresse
Kneiken 4

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Dagfinn Hansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Erik Poppe

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251104

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251104

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

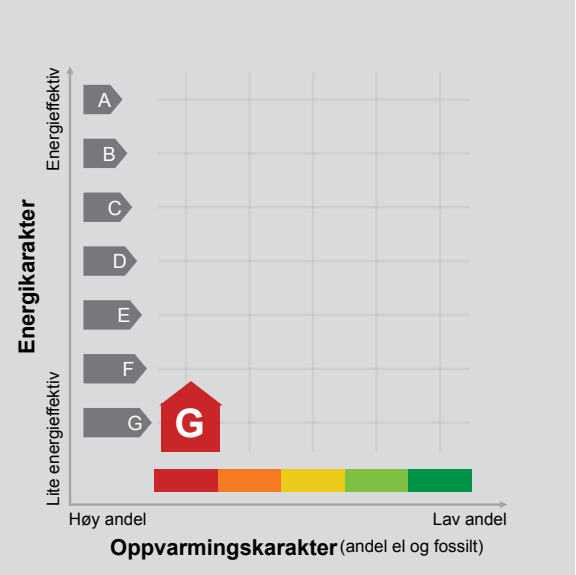
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Poppe	d7cff8bc95ca8773c6bbf7 a4b9b82181fe82aef7	10.06.2025 11:46:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251104

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kneiken 4
Postnummer	6007
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	254
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178945378
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-134990
Dato	13.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Kolsligbyggelaget Kvæken v/

anmeldte bygningsarbeide på mek. Vo. v/ Kvæken

nemlig: våtrumsplass av fe på 2 etg. med 4 hybler

på loft (4 arbeidsrom i kjeller ekstra innredet)

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

Aalesund, den 21/7-53

Bygningsråd

Wilhelmsen

FORSLAG TIL BEBYGGELSE VED [illegible] MÅL 1:100 PROJ. I ÅLESUND 1/11-52

1

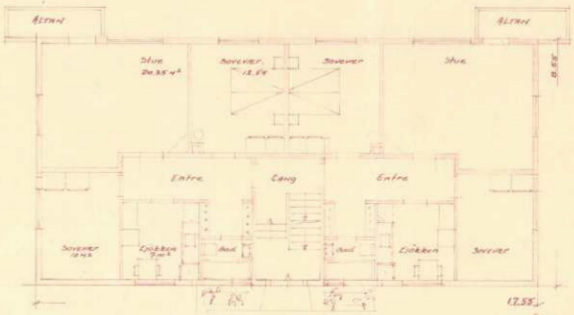
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 92/52 fremlagt i møte



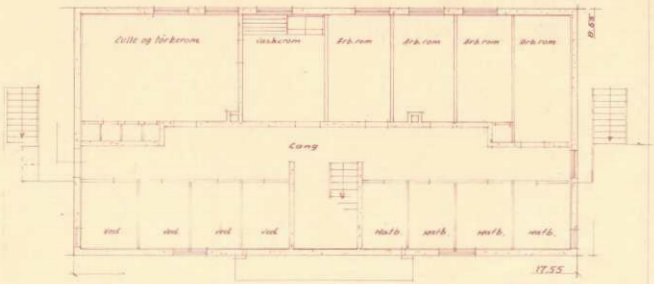
FASADE MOT SYD



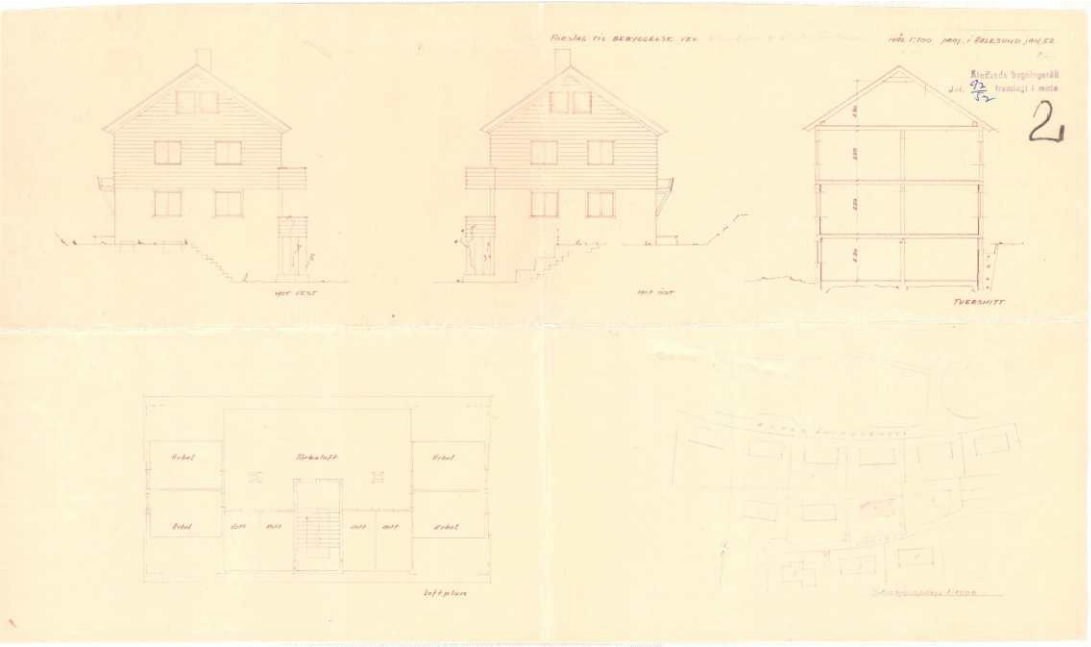
FASADE MOT NORD



1 OG 2 ETASJE

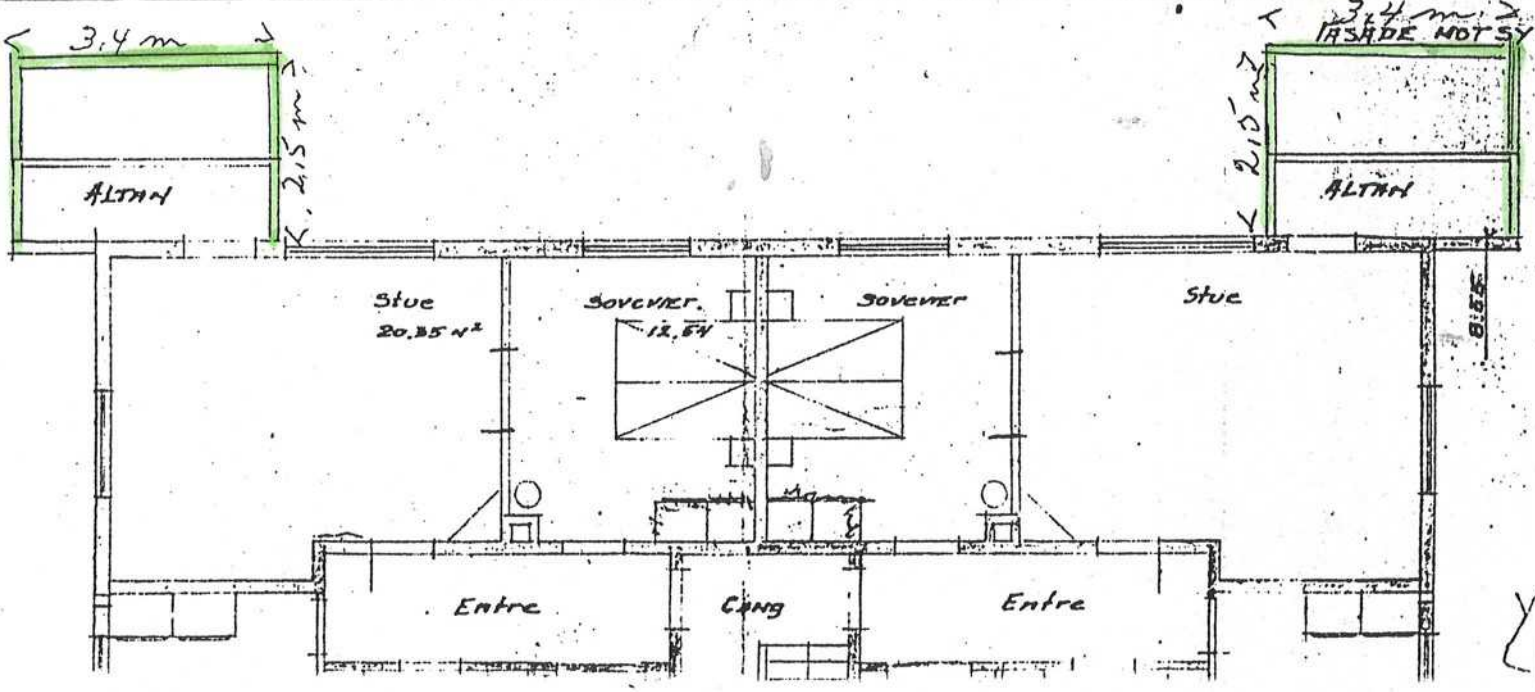


KJELLER


Forslag til bebyggelse, rekk
1:100
Kl.Endr. bygningsråd
Jul. 23/52 fremlagt i møte
2
TVERRSNITT
Arbeid
Arbeid
Arbeid
Arbeid
Loftsplan

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
22 MAI 1992
JNR.: 92/2035
MAPPE NR.:
ARK.NR.: 133/254/42





Kjeller 4

Ålesund kommune

Proess As
Nybøbakken 2
6011 ÅLESUND

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	23/8842, 24/24563	L42	27.05.2024

Gbnr. 133/310 - Vedtak - Roald mundsens veg 13 - Bruksendring, etablering av parkeringsplasser og støttemur

Behandling:

Delegert sak nummer: 198/24	Dato: 27.05.2024

Tiltak:	Bruksendring, etablering av parkeringsplasser og støttemur
Byggested:	Gbnr. 133/310 Roald Amundsens veg 13
Areal:	BRA: Nytt 175 m^2 BYA: Nytt 59m^2 %-BYA: Totalt 29%
Tiltakshaver:	Pål Nyseth Yttergård
Ansvarlig søker:	Proess As
Søknad komplett:	20.03.2024

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2.2 krav om detaljreguleringsplan i kommunedelplan og søknad om rammetillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt etablering parkeringsplasser, støttemur og sportsbod. Vi godkjenner unntak fra TEK17 § 13-6, jf. plan- og bygningsloven § 31-4.

Før arbeidet starter må igangsettingstillatelse være gitt.

Tiltaket er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav c, d, k og i.

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut til boligbebyggelse.

Eiendommen er knyttet til offentlig vei og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

Tiltaket er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader.

Eiere av gbnr. 133/312 og 133/308 har gitt samtykke til etablering av parkeringsplasser inntil tomtegrensa.

Ålesund kommune v/Miljø og samferdsel har gitt tillatelse til to avkjørsler, samt dispensasjon fra byggegrense mot vei.

Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad Rammesøknad 12 uker mottatt hos oss 22.12.2023. Søknaden var komplett 20.03.2024.

Det er søkt om bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, herunder bruksendring på eksisterende loft og underetasje/kjeller til boligdel, samt etablering av biloppstillingsplasser og støttemur.

Eksisterende bygning har pr. i dag 4 boenheter fordelt mellom to hovedetasjer, henholdsvis 1.etg og 2.etg. Videre har leilighetene innvendige trappeforbindelser til deler av de øvrige etasjene, som vil si at hver av leilighetene har en intern forbindelse via trapp til deler av enten loftetasjen eller underetasjen. Tiltaket som omsøkes gjelder i hovedsak å ta i bruk de resterende arealene på både loftet og underetasjen som utvidet boligdel til hver av leilighetene. De 4 boenhetene i bygget skal alle bruksendres ved at de to boenhetene i 2.etg skal ha hver sin del av loftet bruksendret til oppholdsrom, og de 2 boenhetene i 1.etg skal ha hver sin del av kjeller bruksendret til oppholdsrom. I forbindelse med bruksendringen søkes det om nye takvinduer på loft og diverse mindre justeringer iht. vedlagte fasadetegninger.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Det er søkt om dispensasjon fra kommunedelplanens §2.2 krav om detaljreguleringsplan.

Søkers begrunnelse:
''Kommuneplanens arealdel setter som et generelt krav at søknadspliktige tiltak i uregulerte områder ikke kan finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Unntaket fra plankrav er tiltak av mindre betydning for miljø og samfunn og der krav om reguleringsplan åpenbart vil virke urimelig. Som tidligere nevnt befinner omsøkt eiendom seg i et område som er uregulert, men som i arealdel til kommuneplan er avsatt til boligformål. Søker er av den oppfatningen at siden omsøkt tiltak gjelder bruksendring i en eksisterende bygning og etablering av utvendig støttemurer/p-plasser, så ville det være urimelig og lite hensiktsmessig å gå veien om en planprosess. Vår vurdering bygger på at de omsøkte tiltakene ikke vil få vesentlig innvirkning på naboer og nærområdet, tvert imot vil det medføre en forbedring i forhold til dagens situasjon. En kan med bakgrunn i overnevnte redegjørelse vurdere til at fordelene er klart større enn ulempene, og at bygningsmyndighetene kan akseptere dispensasjonene som fremsettes av tiltakshaveren.''

<u>Vår vurdering:</u>
Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg må det være

«klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre avsnitt. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn relevante i vurderingen.

Hensynet bak et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område.

Dispensasjonen gjelder et tiltak i et område lagt ut til boligbebyggelse i kommunedelplan. Området er allerede etablert og utbygd. Mange av de hensynene som normalt vil bli gjort rede for gjennom en reguleringsplan, er dermed allerede avklart. En dispensasjon i denne saken vil ikke nødvendiggjøre ny infrastruktur, som veier, gang- og sykkelstier, vann og avløp osv. Tiltaket vil ikke medføre økt behov av betydning for lekeplasser, barnehager, skoler etc. Videre vil en dispensasjon ikke innebære endringer i arealformålet.

Momentene vil imidlertid gjøre seg gjeldende for tilsvarende tiltak i mange uregulerte, etablerte og utbygde boligområder i kommunen. Kommunen har likevel valgt å vedta et generelt plankrav også for slike områder. Til tross for dette legges det vekt på at tiltaket ikke har eller vil få større virkninger for området. Dispensasjonen vil ikke åpne for en annen utnyttelse enn de øvrige eiendommene i boligområdet. Følgelig vil ikke dispensasjon fra plankravet i saken medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene nevnt i pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Generelt sett vil en reguleringsplan sikre en omfattende, grundig og demokratisk behandling. I dette tilfellet legges det vekt på at det er tale om etablering av biloppstillingsplasser, støttemur og sportsbod i et allerede utbygd boligområde. Tiltaket vil føre til økt bokvalitet samt mer lagringsplass. En tungtveiende fordel ved å dispensere fra plankravet i denne saken vil være å unngå en tid- og ressurskrevende planprosess.

Sett i lys av at det er tale om et tiltak som ikke vil gi større virkninger for området, anses fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet som ''klart større'' enn ulempene, jf. Pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Vilkårene er oppfylt, og det gis dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanens § 2.2, jf. Pbl. § 19-2 annet ledd.

Unntak fra TEK17:
Det er søkt om unntak fra krav i TEK17. 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.

Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:
a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og
c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Det er søkt om unntak fra TEK17 iht. pbl. § 31-2 i forbindelse med tiltak på eksisterende byggverk på følgende punkter:

§ 14-2 og 14-3 Energieffektivitet
''Tiltakets yttervegger består av Ålesundmur som ikke tilfredstiller krav til U-verdi. Etterisolering av disse anbefales ikke og vi ber derfor om fravik fra TEK.
Da dette er en eksisterende konstruksjon og det ikke er planlagt tiltak på klimaskall vil det være lite sannsynlig at tetthetskrav iht. TEK er ivaretatt.
Søker derfor om fravik fra overnevnte forhold.''

§13-2 Ventilasjon i boligbygning
''Eksisterende naturlig ventilasjon vil bli beholdt sammen med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Dette er som nevnt eksisterende boenheter, og åpning/riving av eksisterende konstruksjon for å montere kanaler mm. vil medføre for store kostnader i tiltaket.
Søker derfor om fravik fra krav om balansert ventilasjon.''

§13-6 Lyd
''Luftlydgjennomgang til tilgrensende, over- og underliggende boenheter vil være vanskelig å tilfredsstille iht. krav fullt ut pga. eksisterende konstruksjon av yttervegg/skillevegg og bjelkelag. Selv om en forer ned himling med isolering/platelag og evt. monterer lydbøyler vil det sannsynligvis ikke være nok iht.krav. Søker derfor om fravik fra lyd mot tilgrensende, over-og underliggende boenhet.''

§12-13 Dør
''Det er ikke tenkte å endre på konstruksjoner i forbindelse med bruksendringen da alt er eksisterende iht. beskrivelse av tiltaket.
Dette medfører at innerdører som er 8M og inngangsdører til boenheten som er 9M ikke har stor nok fri bredde til å tilfredstille krav i TEK ifht. universell utforming.
Vi søker derfor om fravik fra nevnte punkt.''

<u>Vår vurdering:</u>
<u>Unntak fra TEK17 §14-2 og §14-3</u>
Spørsmålet er om unntak fra teknisk krav om energieffektivitet er «forsvarlig» ut fra «sikkerhet, helse og miljø», jf. pbl. § 31-4.

Boligen er oppført i 1953, og det var andre tekniske krav som gjaldt på denne tiden. I dette tilfellet søkes det om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loft- og kjelleretasjen. Boligen er innenfor et etablert boligområde, og bygget har ingen formell vernestatus.

Dersom kravene til energi i kapittel 14 skal bli oppfylt, vil dette medføre en rekke tiltak. Tiltakene vil innebære sprang i fasader grunnet isolasjonskrav, samt innvendige tilpasninger i vegger. Arbeidet kan føre til at boligen og boligens areal blir mindre praktisk. Videre legges det vekt på at en opprettholdelse av eksisterende bygninger er i tråd med hensynet til bærekraftig

utvikling. En eventuell riving av bygget for å oppfylle tekniske krav vil være en belastning for miljøet.

Ettersom boligen er fra før 1.juli 2011, vil de spesifikke energieffektivitetskravene i TEK17 §14-2 til 14-5 ikke gjelde, men det er likevel et krav til at du skal bygge med lavt energibehov og med miljøriktig energiforsyning. Nye rom bør ikke være dårligere isolert enn resten av boligen. Sett i lys av dette, vurderer vi at det ikke er nødvendig med unntak fra TEK17 §14.

Unntak fra TEK17 §13-2
Spørsmålet er om unntak fra teknisk krav om ventilasjon i boliger i TEK17 § 13-2 er «forsvarlig» ut fra «sikkerhet, helse og miljø», jf. pbl. § 31-4.

Boligen er oppført i 1953, og det var andre tekniske krav som gjaldt på denne tiden. I dette tilfellet søkes det om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loft- og kjelleretasjen. Boligen er innenfor et etablert boligområde, og bygget har ingen formell vernestatus.

Eksisterende naturlig ventilasjon vil bli beholdt sammen med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ettersom boligen er fra før 1.juli 2011, vil det ikke være nødvendig med unntak fra TEK17 §13-2.

Unntak fra TEK17 §13-6
Spørsmålet er om unntak fra teknisk krav om lyd og vibrasjoner er «forsvarlig» ut fra «sikkerhet, helse og miljø», jf. pbl. § 31-4.

Boligen er oppført i 1953, og det var andre tekniske krav som gjaldt på denne tiden. I dette tilfellet søkes det om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loft- og kjelleretasjen. Boligen er innenfor et etablert boligområde, og bygget har ingen formell vernestatus.

Hensikten med krav til lydforhold er at personer skal ha mulighet for arbeid, hvile, rekreasjon, søvn, konsentrasjon og kommunikasjon m.m., jf. veiledning til TEK17 §13-6. Ifølge søker vil luftlyd-gjennomgang til tilgrensede, over- og underliggende boenheter være vanskelig å tilfredsstille iht. krav fullt ut pga. eksisterende konstruksjon av yttervegg/skillevegg og bjelkelag.

Det å opprettholde og vedlikeholde eksisterende bygninger vil ivareta hensynet til bærekraftig utvikling. En eventuell riving av bygget for å oppfylle tekniske krav vil være en belastning for miljøet.

Samlet sett vurderes det at unntak fra teknisk krav om lyd i TEK17 §13-6 er «forsvarlig» ut fra «sikkerhet, helse og miljø», jf. pbl. §31-4. Det gis unntak fra bestemmelsen.

Unntak fra TEK17 §12-13
Spørsmålet er om unntak fra krav til dører er «forsvarlig» ut fra «sikkerhet, helse og miljø», jf. pbl. § 31-4.

Boligen er oppført i 1953, og det var andre tekniske krav som gjaldt på denne tiden. I dette tilfellet søkes det om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loft- og kjelleretasjen. Boligen er innenfor et etablert boligområde, og bygget har ingen formell vernestatus.

Søker opplyser om at innerdører som er 8M og inngangsdører til boenheten som er 9M ikke har stor nok fri bredde til å tilfredsstille krav i TEK ift. universell utforming. Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne ettersom boligen er fra før 1.juli 2011. Det vil dermed ikke være nødvendig med unntak fra TEK17 §12-13.

Estetikk:
Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Parkering:
Parkeringskravet er oppfylt med to parkeringsplasser på terreng med plass til 2 biler hver.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter for rammetillatelse.

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon:
Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra § 2.2 krav om detaljreguleringsplan i kommunedelplan og søknad om rammetillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt etablering parkeringsplasser, støttemur og sportsbod. Vi godkjenner unntak fra TEK17 § 13-6, jf. pbl. § 31-4.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i kommunestyret, og faktura blir sendt til deg senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år, eller om arbeidet vert innstilt i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. **Arbeidet kan ikke starte før igangsettingstillatelse er gitt.**

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 23/8842» og gbnr. 133/310.

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

Ine Birgitte Nyhus
Seniorrådgiver
Plan og bygning

Khalil Abouzari
Avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
A10-01 Situasjonsplan - Sportsboder
Opprinnelig kjellerplan
Opprinnelig loftsplan
8_KART_Situasjonsplan_D1_ Situasjonsplan - REV C - 12.06.23.pdf
9_KART_Situasjonsplan_D2_Oversiktskart.pdf
10_KART_Situasjonsplan_D3_Kart over uregulert område.pdf
12_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E12_Eksisterende Fasade Nord og Vest.pdf
13_TEGN_TegningEksisterendeFasade_E13_Eksisterende Fasade Sør og Øst.pdf
14_TEGN_TegningNyFasade_E8_A40-03 Fasade Sørvest.pdf
15_TEGN_TegningNyFasade_E9_A40-04 Fasade Sørøst.pdf
16_TEGN_TegningNyFasade_E6_A40-01 Fasade Nord og Vest.pdf
17_TEGN_TegningNyFasade_E11_A40-06 Fasade Nordvest.pdf
18_TEGN_TegningNyFasade_E7_A40-02 Fasade Sør og Øst.pdf
19_TEGN_TegningNyFasade_E10_A40-05 Fasade Nordøst.pdf
20_TEGN_TegningNyPlan_E2_A20-02 Plan U. Etasje.pdf
21_TEGN_TegningNyPlan_E1_A20-01 Plan 1. Etasje.pdf
22_TEGN_TegningNyPlan_E4_A20-04 Plan 2. Etasje.pdf
23_TEGN_TegningNyPlan_E3_A20-03 Plan Loft Etasje.pdf
24_TEGN_TegningNyttSnitt_E5_A30-01 Snitt A.pdf
32_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf
4_SØK-DISP_Dispensasjonssoeknad_F1_Roald Amundsensvei 13_Dispensasjon og følgeskriv 13-10-2023.pdf
Byggesøknadstegning_Revisjon A_27052024

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune –- Plan og bygning

		Lovheimel:
Hvem har rett til å klage?	Den som er part i saken, eller som har rettslig klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningsloven (Fvl.) § 28
Hva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmende for rettigheter eller plikter til en eller flere bestemte personer. Du har ikke rett til å klage på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på de vedtakene er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må være postlagt innen tre (3) uker etter at du fikk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klagen innen tre uker fra den dagen melding om vedtaket ble lagt i din postkasse, postboks eller ble levert på annen måte. Om du ikke har fått melding, er klagefristen tre veker fra du fikk eller burde skaffet deg kjennskap til vedtaket. Selv om klagen blir sendt for sent kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikke kan lastes for at fristen ikke ble overholdt eller for å ha drøyd med å klage etterpå, eller b) det er «særlige grunner» til at det er rimelig at klagen blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Hva må du ta med i klagen?	Klagen må: - være signert - angi kva vedtak det klages på - angi kva endringer du ønsker - eventuelt gi opplysninger om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klagen er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen være begrunnet, og gi eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for kommunen sin vurdering. Om det er feil eller mangler ved klagen, får du en kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Hvem kan du klage til?	Klaga skal sendes til: Ålesund kommune v/Plan og bygning Postboks 1521 6025 Ålesund	Fvl. § 28

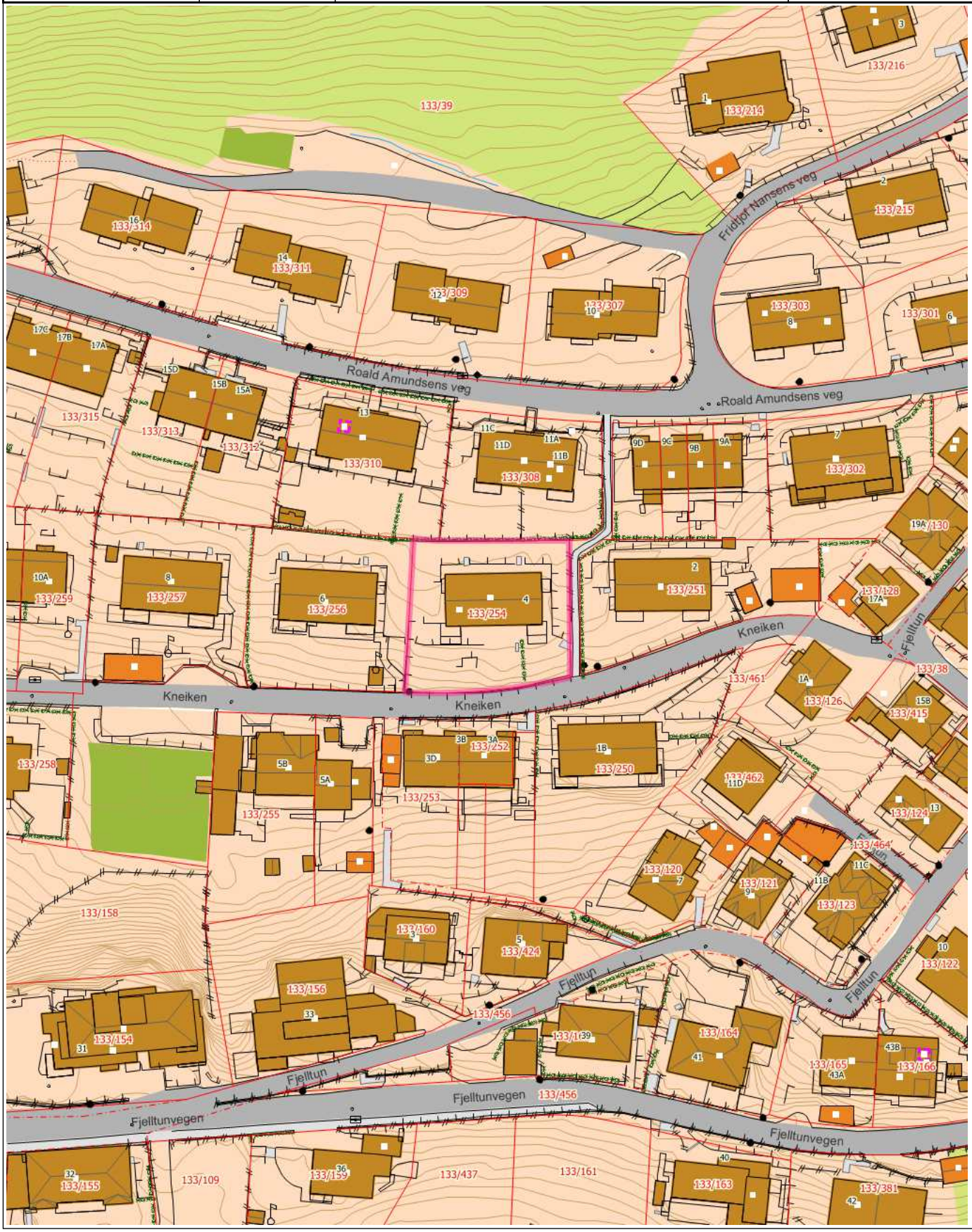
	Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	
Videre saksgang:	Klagen blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om virksomheten ikke finner grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opprinnelige vedtaket, vil saken bli sendt til Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig avgjørelse.	Fvl. § 33
Når blir klagen behandlet:	Innen åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Hva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Selv om det er klaga over vedtaket, kan en gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikke kan starte opp før klaga er avgjort, hvis kommunen finner grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og veiledning:	Part i saka har rett til veiledning. Partene har normalt også rett til å gjøre seg kjent med dokumenta i saka. Du finner de fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikke finner dokumentene der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å kreve begrunnelse:	Om vedtaket ikke er begrunnet, har du som er part i saka rett til å få særskilt begrunnelse for vedtaket. Klagefristen blir utsatt til etter at du har fått begrunnelsen.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Det gjelder visse grenser for inntekt og formue. For mer informasjon om dette ta kontakt med Statsforvalteren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhold i klagen kan du i noen tilfeller kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 254	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kneiken 4 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

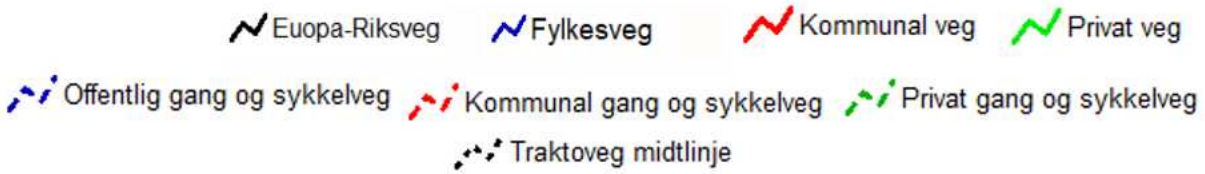
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Lekeplass
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Pipe
- Kanal og grøft
- Bebygd område
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsteig
- Skog

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

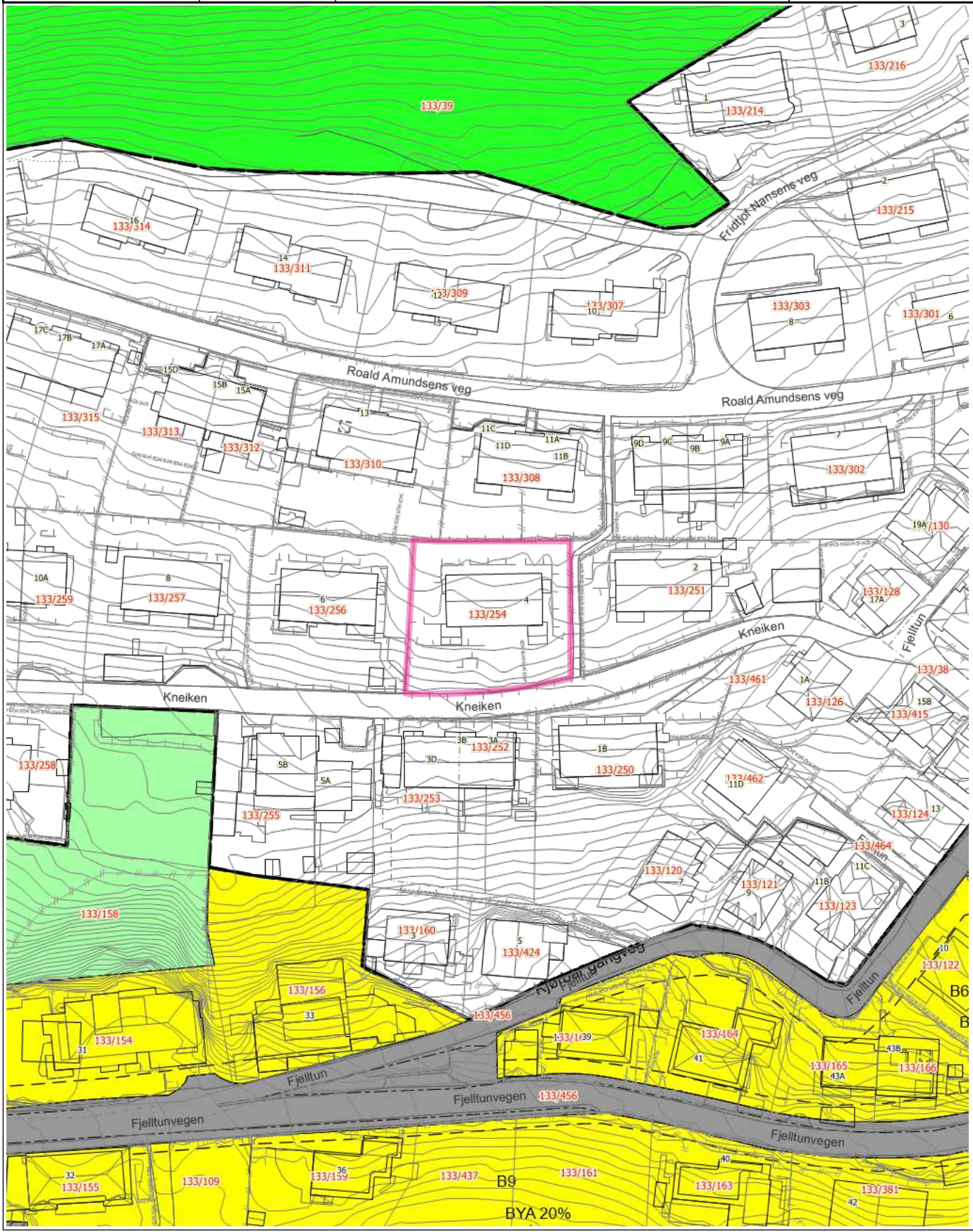
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 254	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kneiken 4 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

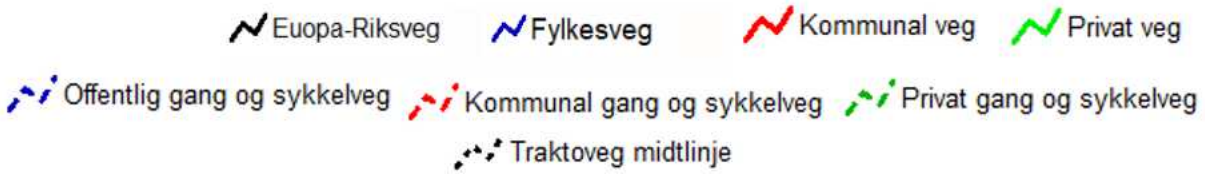
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Stitrapp
Sti	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Høydekurve 1m Ålesund	Kanal og grøft	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense	RpFormålgrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Regulert kant kjørebane
Boligområde	Kjøreveg	Offentlig friområde
Park	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1508 - Ålesund kommune	**133**	**254**	**0**	**3**	Kneiken 4, 6007 ÅLESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)	837.96m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

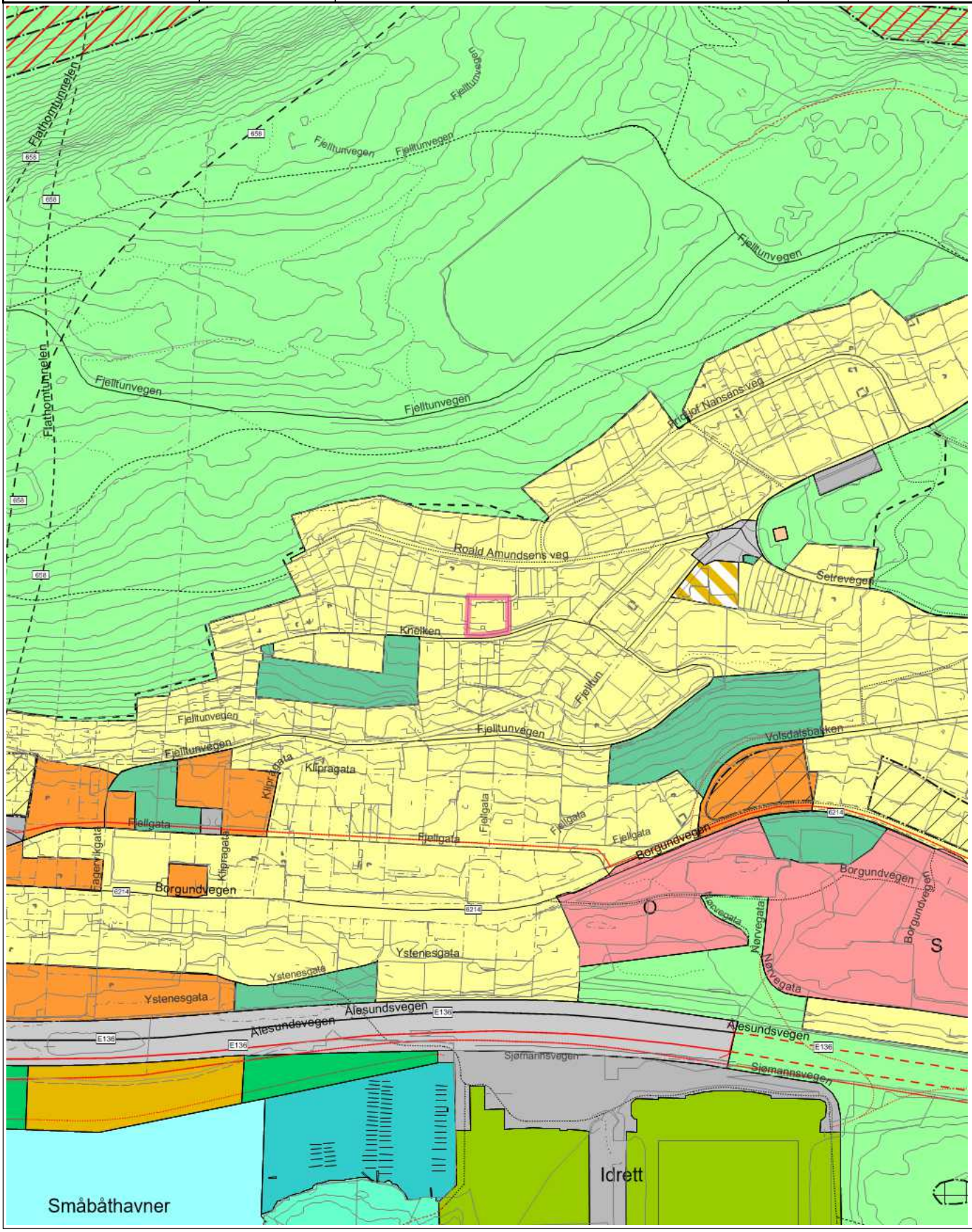
Det tas forbehold om feil og mangler.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 254	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	Kneiken 4 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Riksvegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Riksveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

Flytebrygge landgang

Flytebrygge utligger

Idrettsanlegg

Frittstående mur

Loddrett mur

Voll

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 5m Ålesund

Elv og bekk

Kanal og grøft

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

Innsjøkant

Takkant

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

KpBestemmelseGrense

Fjernveg - På bakken - Nåværende

Fjernveg - På bakken - Fremtidig

Fjernveg - Tunnel - Nåværende

Fjernveg -Tunnel - Fremtidig

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Hovedveg - På bakken - Fremtidig

Hovedveg - Tunnel - Nåværende

Samleveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for båndleggingsoner

Grense for faresoner

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Annen fare

Boligbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Idrettsanlegg

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Parkering

Trase for teknisk infrastruktur

Blågrønnstruktur

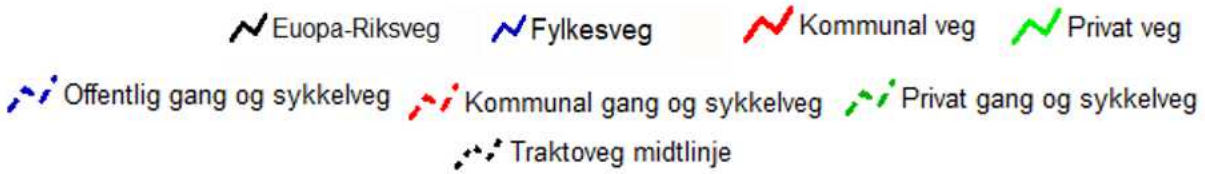
Friområde

Blågrønnstruktur

Småbåthavn

Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/395/58
Uthentet 2025-05-30 13:33

Avskrift av dagbok nr. 395 - 52
Ålesund byfogdembete
Dagbokført 16/5-52.

Pristakst av 26/10-51.

F e s t e k o n t r a k t

Stpm.kr.25,-kassert 16/5-52. av Ålesund byfogdkontor.

§ 1

Ålesund Kommune bortfester herved til

Boligbyggelaget Kneiken 4

en byggetomt på Vestre Fjelltun som er gitt betegnelsen

Kneiken 4

Tomten har et areal av ca. 900 kvm.

§ 2

Festetiden er 99 år og i festeavgift betaler festerne årlig kr. 90.- nitti kroner - beregnet etter 2½ % om året av den verdi som Kontrollnemndas avdeling for faste eiendomme har satt på tomten 26/10-51, nemlig kr. 3.600.- tre tusen seks hundrede kroner - (kr. 4.- pr. kvm.)

Festeavgiften betales halvårlig og etterskuddsvis hvert års 1. januar og 1. juli, første avgift betales 1. juli 1952, dog skal festerne være fritatt for festeavgift i 5 -fem- år fra den dag huset er ferdig.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder kommunen seg panterett i de bygninger som føres opp på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank skal kommunen til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

I tilfelle festeavgiften ikke betales i rett tid er kommunen berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette bygningen(e) til tvangsauksjon. Rett til utsettelse av tvangsauksjon etter tvangslovens § 111 frafalles.

Festerne betaler alle skatterø og avgifter som faller på eiendommen.

§ 3

Festekontrakten er uoppsigelig fra kommunens side i festetiden med mindre kommunen trenger tomten i kommunale øyemed til gjennomføring av regulering eller lignende. Kommunen kan i slike tilfelle ta tomten tilbake mot å erstatte bygningens verdi etter rettslig skjønn. Ønsker kommunen bare avstått endel av tomten, avgjør skjønnet hvorvidt bygningens verdi i sin helhet bør kunne kreves erstattet eller om festerne bare skal ha erstatning for verdiforringelse.

Festerne skal ha rett til nårsomhelst å overta den festede tomt til eiendom etter offentlig takst. § 4, 2det punktum gjelder også ifall tomten innløses til eiendom.

§ 4

Festerne er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomten. I tilfelle overdragelse ikke skjer til ektefelle, føreldre eller nære slektninge, må spørsmålet på forhånd forelegges kommunen, som skal ha forkjøpsrett.

§ 5

Bebyggelsen på tomten må skje etter de forskrifter som er gitt i byingeniørens bebyggelsesplan av 16/5-51, vedtatt av formannskapet 29/5-51, og oppførelse av hus på tomten må være fullført innen utgangen av 1954.

§ 6

Festerne forplikter seg til å holde eiendommen forsvarlig brannforsikret. I tilfelle brann er de pliktig til snarest å la bygningen(e) gjenoppbygge eller istandsette med mindre kommunen samtykker i at så ikke skjer.

§ 7

Kommunen skal innen 1 -ett- år før festetidens utløp underrette festerne om den påny vil bortfeste tomten. Festerne er i tilfelle fortrinsberettiget til å få festet fornyet. Den nye festetid settes til 10 - ti- år, og kommunen har nårsomhelst i den nye festetid å si opp festeforholdet med 3 -tre- års varsel, dersom kommunen finner det påkrevd å anvende tomten til kommunale formål. Festerne på sin side er forpliktet til å fornye festet.- Vil kommunen ikke ved utløpet av første festeperiode påny feste bort tomten, er den forpliktet til å overta den eller de bygninger som er ført opp på tomten etter takst som avholdes av 3 mann hvorav 1 oppnevnes av Ålesunds formannskap, 1 av festerne og 1 (formannen) av byfogden i Ålesund. Takseten bekostes av kommunen og er endelig og bindende for begge parter. De nevnte overdragelsesregler gjelderø også ved utløpet av senere festeperiode, eller hvis kommunen benytter sin adgang til oppsigelse med 3 års varsel.

§ 8

Uansett hva som er bestemt i denne festekontrakt, bortsett fra § 3, skal såfremt der hviler lån på bygningen(e) til Den Norske Stats Husbank:

a) Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
b) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
c) Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
d) Husbanken eller ~~xxxxxxxx~~ kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden etter evt. lånets løpetid.

§ 9

Omkostningene til oppmåling og kartlegging av tomten samt til stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festerne.

§ 10

Tvist om forståelsen av denne festekontrakt avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett med samme sammensetning som under § 7 bestemt. Voldgiftsretten avgjørø også omkostningsspørsmålet, dog således at alle omkostninger skal bæres av den hvem avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot.

§ 11

Denne festekontrakt trer ikraft straks. Første forfallsdag betales avgift for den tid kontrakten har vært i kraft.

Festekontrakten er utferdiget i 2 -to- eksemplar hvorav kommunen og festerne har hver sitt.

Ålesund den 14. mai 1952

Som grunneier:

Ålesund Kommune

O. Grebstad
ordfører

Som festere:

Boligbyggelaget Kneiken 14

Sagolj Moldvar

Tinglysingsstempel



Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 133	Bnr. 254	Fnr.	Kommune Ålesund
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	Robert Myklebust	1/4-part		[redacted]
	Kristin Langva	1/4-part		
	Odd Løkvik Alvhild Knudsen	1/4-part		
	Liv Bakke Bjørn Bakke	1/4-part		
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	117/488	21		
2	B	121/488	22		
3	B	125/488	23		
4	B	125/488	24		
5			24		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		488/488	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Robert Myklebust

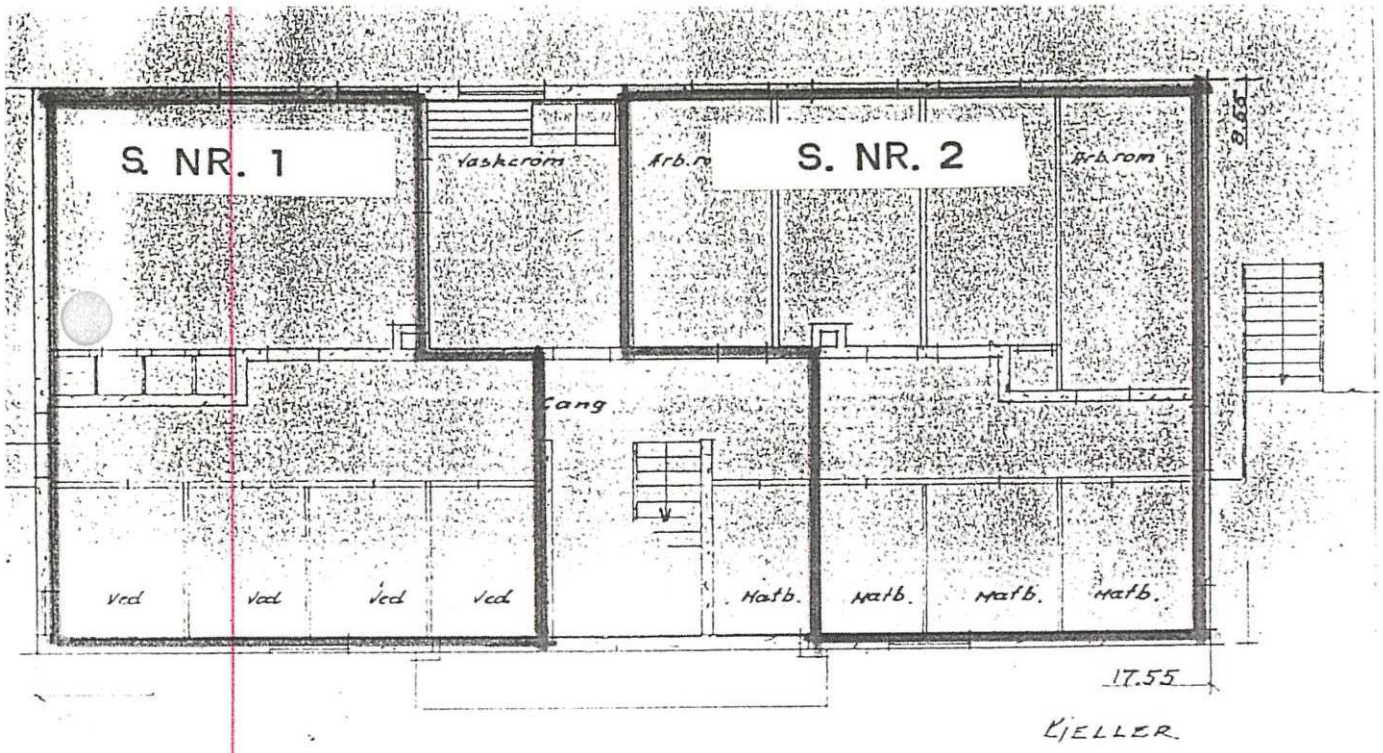
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift	
15/7-85	Robert Myklebust	Kristin Langva
Sted	Odd Løkvik	Alvhild Knudsen
Ålesund	Liv Bakke	Bjørn Bakke
	Liv Bakke	Bjørn Bakke

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Liv Bakke	Kneiken 4, 6000 Ålesund	

Rett gjenpart bekreftes:

KJELL BAKKE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



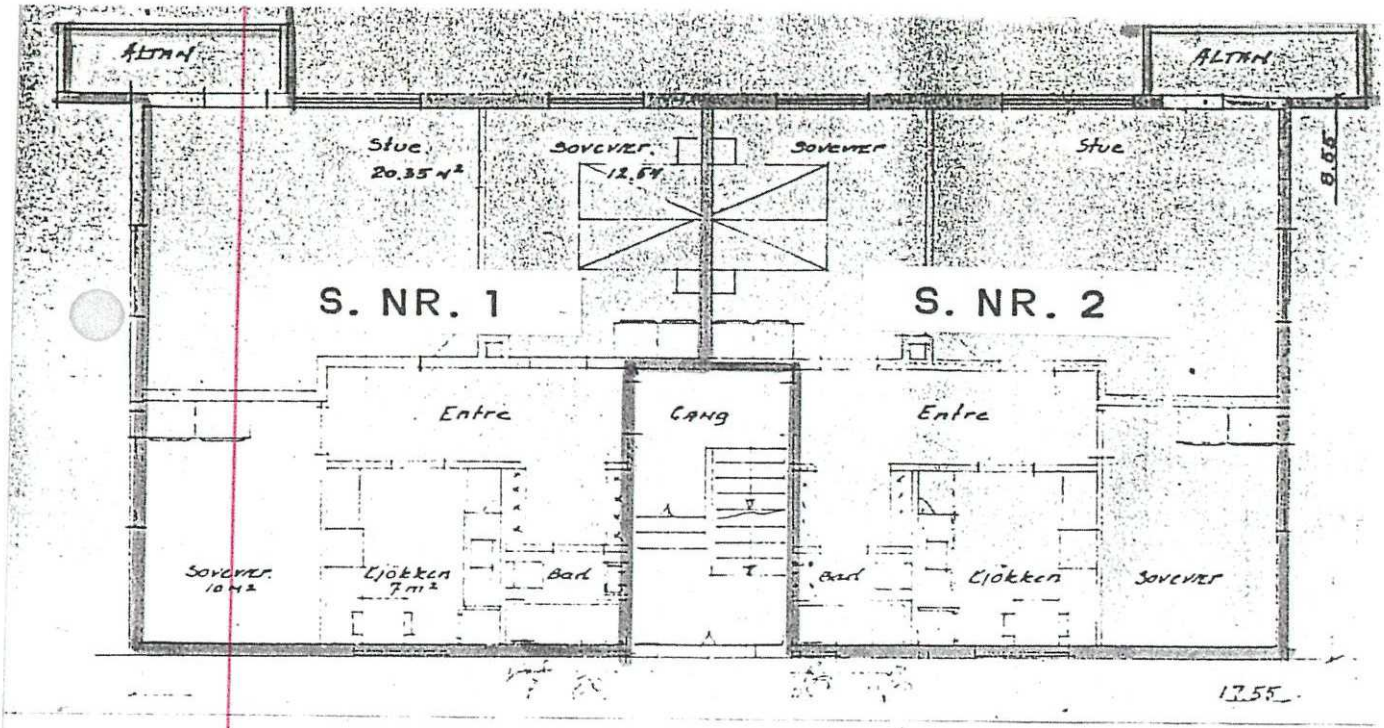
GNR. 133, BNR. 254 I ÅLESUND

DAGBOK NR | DATO
06780 19.07.65
ÅLESUND
SORENSKRIVERI

Side 1.

Rett gjenpart bekreftes:

KJELL BAKKE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



1. etg.

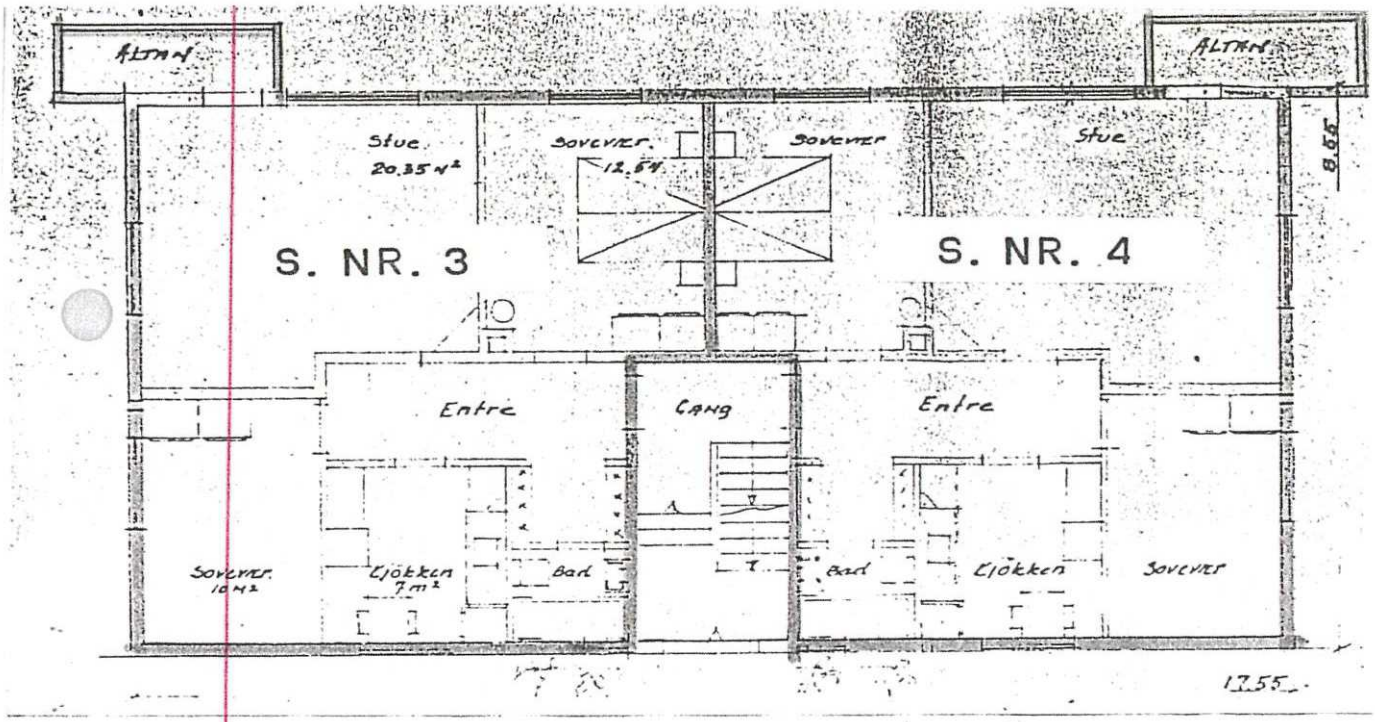
6789 19.07.85

Gnr. 133, bnr. 254 i Ålesund

Side 2.

Rett gjenpart bekreftes:

KJELL BAKKE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



2. etg.

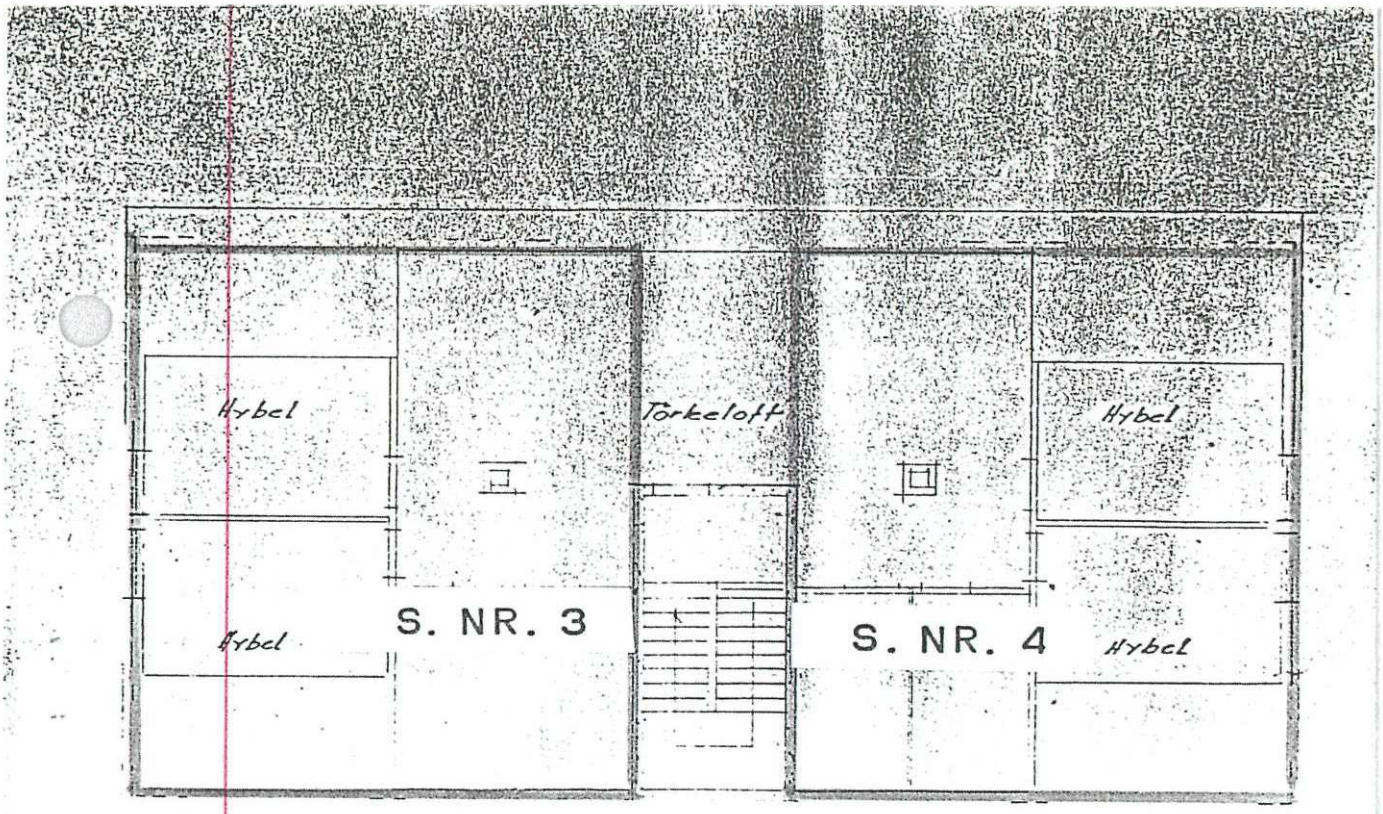
DOKUMENTNR 04820
6789 19.07.85
ÅLESUND
SORENSKRIVERENBI

Gnr. 133, bnr. 254 i Ålesund

Side 3.

Rett gjenpart bekreftes:

KJELL BAKKE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER



loftplan

Loftsplan.

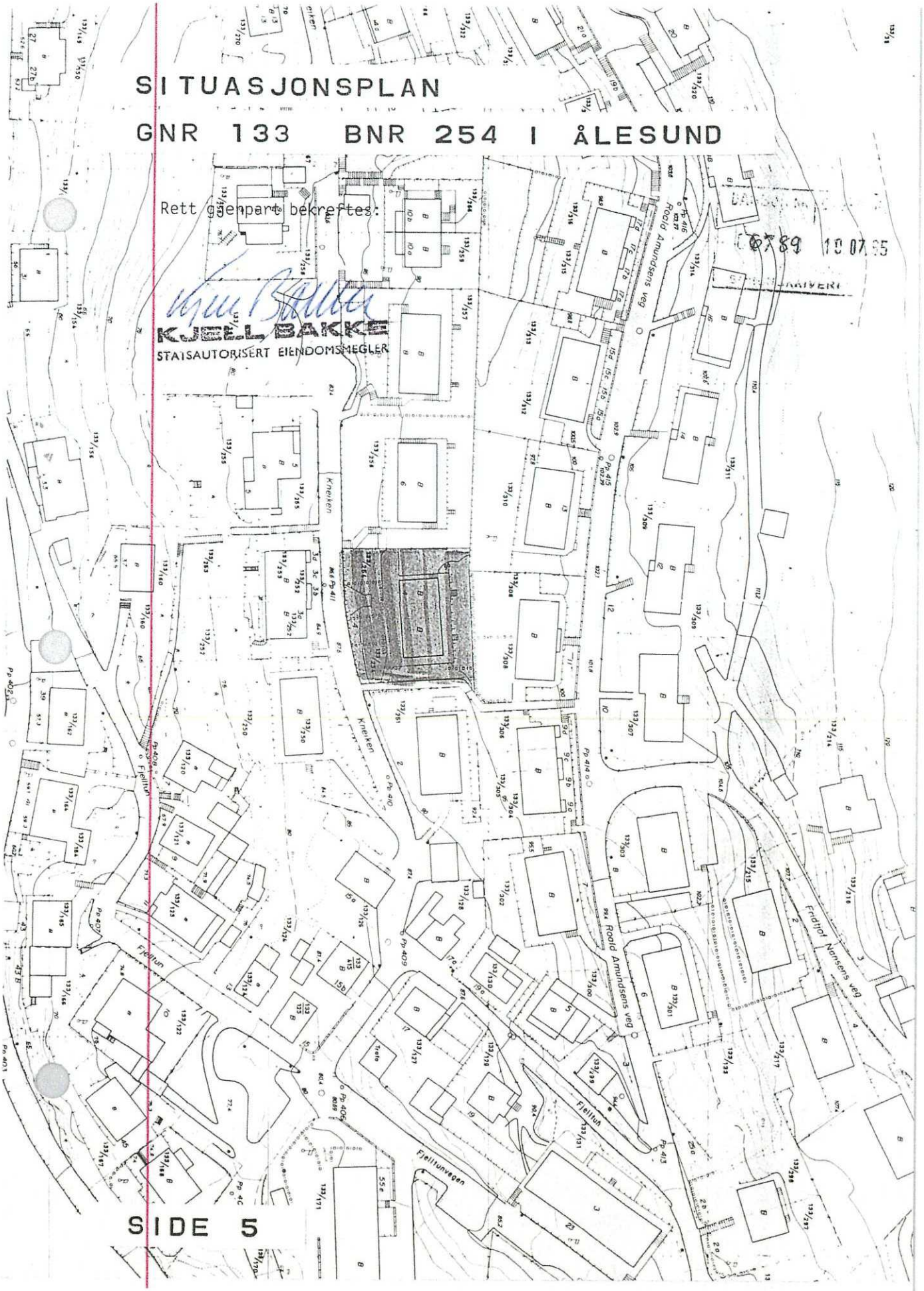
Gnr- 133, bnr. 254 i Ålesund

DAGBOK NR
06789 19.07.65

Side 4.

Rett gjenpart bekreftes:

KJELL BAKKE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER


SITUASJONSPLAN
GNR 133 BNR 254 I ÅLESUND
Rett gjenpart bekreftes:
KJELL BAKKE
STATSAUTORISERT EIENDOMSMEGLER
6789 19 07 85
Roald Amundsens veg
Fridtjof Nansens veg
Fjellsyn
Fjellsynvegen
Kneiken
SIDE 5

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:
Kneiken 4, 6007 Ålesund
Gnr. 133, Bnr. 254, Snr. 3, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251104

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@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.
