

PROAKTIV

Rekkehus med store uteområder

Tre soverom, nytt bad og mye sol!

HUNDSVÆRGATA 11A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hundsværgata 11A, 6008 ÅLESUND

Gnr./Bnr.: Gnr. 134, bnr. 275, i Ålesund kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 118.740,-

Totalpris: 4.108.740,-

Kommunale avgifter: 20.164,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1959

Rom/soverom: 5/3

BRA: 132 m²

BRA-i: 132 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomt: 130.9 m²

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	44	46
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
52	104		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Bunnsolid jobb"

Jon Kristian Røsok gjorde en bunnsolid jobb. Veldig ryddig prosess, med god dialog og bra informasjonsflyt underveis.

Pål Nordvik, 30. november 2023.

"Veldig ryddig og fin prosess"

Veldig ryddig og fin prosess utført av Jon Kristian og Proaktiv. Tett dialog gjennom hele prosessen, hvor man som kunde føler seg godt ivaretatt. Engasjert megler resulterte i stor interesse, med mange på visning og flere budgivere. Vil absolutt anbefale Proaktiv og Jon Kristian videre!

Sander Dahle, 12. oktober 2023.

"Uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler"

Dette er andre gang jeg selger bolig gjennom Proaktiv i Ålesund og Jon Kristian er uten tvil mitt førstevalg når det kommer til megler. Han var på fra første stund for å lage en best mulig opplevelse for meg som selger og holdt meg orientert underveis. Han hadde allerede tanker rundt mulighetene i boligen og tanke rundt potensielle kjøpere allerede før befaring, så dette er en megler som kan det han driver med. Han var på telefonen rett etter visning og veiledet godt under budrunde samt i tiden etterpå. Jeg anbefaler Jon Kristian på det varmeste.

Linda Mari E Hatmosøy, 12. oktober 2023.

"Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler."

Fra start til slutt viste Jon Kristian seg som en svært dyktig og profesjonell fagperson. Hans ekspertise og grundige forståelse av markedet var tydelig, og jeg følte meg trygg i hans hender. Han gikk grundig gjennom alle trinnene i prosessen, fra markedsføringsmuligheter av boligen til visninger og forhandlinger med potensielle kjøpere. Jeg satte pris på hans ærlige tilbakemeldinger og råd som hjalp meg med å ta gode beslutninger. Han var alltid tilgjengelig når jeg hadde spørsmål eller bekymringer, og han responderte raskt og effektivt. Det er tydelig at han har en dyp lidenskap for sitt arbeid, og det gjenspeilet seg i hans engasjement for å oppnå best mulig resultat for meg som selger. Salgsprosessen gikk jevnt, og jeg følte meg godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Samlet sett var min erfaring med Jon Kristian som eiendomsmegler utmerket. Hans faglige kompetanse, profesjonalitet og dedikasjon gjorde salget av min bolig til en vellykket opplevelse. Jeg vil uten tvil anbefale ham til alle som trenger en pålitelig eiendomsmegler! :-)

Adrian Stausland, 21. august 2023.

"De såg heimen vår"

God planlegging, forutsigbarhet i Proaktivs arbeid, alle aktører engasjerte og profesjonelle. De «så» heimen vår, og det potensialet som låg i den. God oppfølging/kontakt i hele prosessen.

Ragnvald Sindre Roald, 14. august 2023.

"Strålende fornøyd med prosessen og resultatet"

Dette var en veldig ryddig og fin prosess. Megler bistått hele veien og kommet med gode råd og innspill, og har løpende informert meg om prosessen og fremgangen. Jeg føler han har ytt veldig god service og strakk seg langt for å finne riktig kjøper for min bolig. Jeg er strålende fornøyd med prosessen og resultatet.

Henriette Gjørtz Howden, 23. desember 2022.

"Snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig."

Jeg fikk følelsen av at megler(e) snudde alle steiner for å hjelpe å selge min bolig. Ryddig og ikke minst veldig god på å holde kontakten, informere og være ærlig. Tusen takk til Jon Kristian og Andreas, heilt topp gjeng å samarbeide med. Jeg synes også at Boligprospektet dere presenterte på mitt hus var som ett hvilke som helst interiørblad. Plutselig var mitt hus ikke bare beboelige men også veldig lekkert.

Arild Ulvestad, 26. oktober 2022.

"God oppfølging"

God oppfølging, sjelden inne på kontoret, tyder på at meglerne er ute i marka der businessen skjer:-)

Michel Tollås Nation, 27. januar 2022.

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig Leder/Eiendomsmegler:
Jon Kristian Røsok



Jon Kristian Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Mobil: 91 73 83 52
E-post: jon@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon:
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Jon Kristian Valderhaug Røsok har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014.

Med mange års erfaring fra serviceyrker møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid. Med stå på-vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Jon Kristian alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nye høyder.

Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte. Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Jon Kristian. Velkommen til et godt samarbeid

Jon Kristian V. Røsok
Daglig Leder/Eiendomsmegler
Jon Kristian Røsok

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund

Tlf.:

E-post:

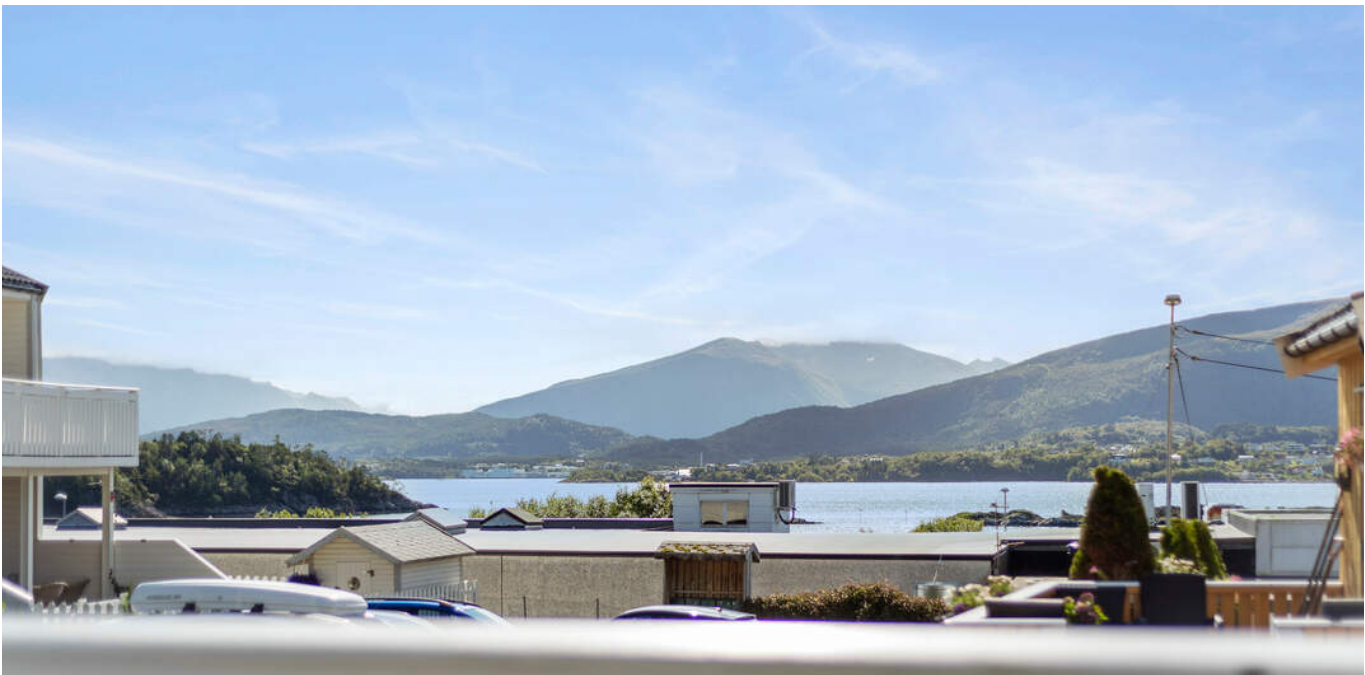
Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfældigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtesalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



NØRVE

Kommune: Ålesund / Område: Nørve

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Nørve har en svært praktisk beliggenhet - enten du er glad i naturen eller ønsker å bo i gåavstand fra sentrum.

Her finnes barne- og ungdomsskole rett ved eiendommen, det finnes kirke og det finnes dagligvarebutikk. Under oppveksten har det vært en trygg og behagelig gate hvor man kan styre seg selv i gata, på skolen i helgene eller på vei til Pluto for en Daim-is på en solfylt søndag.

Det tar ikke lenger enn maks tjue minutter å spasere til byen på lite trafikkert gate. Her får man unnagjort alle gjøremål, enten det er grillribber fra Hole eller frisørsalongen som kaller.

Skal man vise seg frem er Volsdalsberga et populært område. Her kan man vise seg frem med sandvolleyball-ferdighetene, stupeferdighetene eller bomba fra 10-meteren. Et fint



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Kolvikbakken Totalt 19 ulike linjer	2 min 0.2 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Nørve PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Nørve Post i butikk, PostNord	15 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

🛒	Ålesund Storsenter	5 min
🏪	Apotek 1 Klokkersundet	4 min

SPORT

⚽	Kolvikbakken skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min 0.3 km
⚽	Volsdalsberga ballbane Ballspill, sandvolleyball	10 min 0.9 km
🚶	Sprek365 Nørve	2 min
🚶	Family Sports Club Nørve Key	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Recharge Kiwi Nørvegata	3 min
---	-------------------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



rekreasjonsområde hvor det kan være fint å ta seg en liten rusletur en søndags formiddag. Videre er Aksla et yndet sted for nye rekorder i høyden. Som belønning får man utsikten enten mot Sunnmørsalpane og Borgundfjorden eller fra Fjellstua mot byen vi er så glad i. Eventuelt begge deler.

Borgernes Veg tar deg på gruslagte stier mot sentrum eller Gangstøvika og bak fjellet for kupert terreng med uendelige valgmuligheter. Hva med å ta turen opp til Rundskue? Legg

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

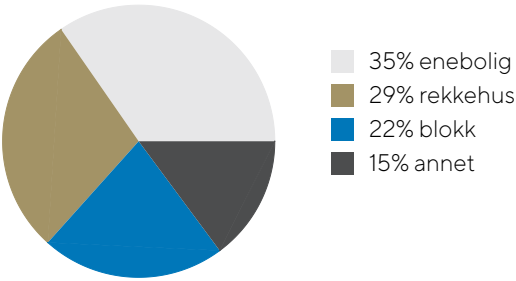
inn noen intervaller på Aksla. Eller slå ny rekord opp Fjellstua-trappene.

Dagligvarehandelen kan unnagjøres på Kiwi Nørvegata hvor den hyggelige betjeningen står klar til å ta deg mot med åpne armer året rundt. Her finner du akkurat det du trenger til matlagingen. Ønsker du et ytterligere utvalg av dagligvarer finnes Eurospar Storsenteret midt i byen. Eurospar "Favoritten" i Larsgården har også et rikelig utvalg, samt ferskvaredisk i tillegg til tippe- og postfunksjoner.

Ålesund sentrum byr på en rekke gode spisesteder. En utepils på Bryt, en pizza på Anno eller bacalao på XL. Her har Ålesund virkelig fått på plass en rekke gode alternativ, og noe for alle! Polarbjørn, Sjøbua, Apotekergata no 5. og Vino bar er flotte plasser for en bedre middag, en avslappende kveld eller noe midt imellom.
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av lignende rekkehus.

BOLIGMASSE



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Se informasjon på Ålesund kommune sine nettsider.

SKOLER		
Volsdalen skole (1-7 kl.)	13 min	1.2 km
Larsgården skole (1-7 kl.)	20 min	1.7 km
Kolvikbakken ungdomsskole (8-10 kl.)	3 min	0.2 km
Fagerlia videregående skole	11 min	0.9 km
Ålesund vgs. - Volsdalsberga	19 min	1.7 km

BARNEHAGER		
Borgundveien barnehage (0-5 år)	4 min	0.3 km
Nørve barnehage (1-5 år)	11 min	0.9 km
Fagerlia barnehage (1-5 år)	15 min	1.1 km



VELKOMMEN TIL HUNDSVÆRGATA 11A

Vi starter utendørs – boligen har solrike uteområder med god plass.

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Tomtestørrelse

130 m²

Beskrivelse av tomt

Lett skrånende tomt. Opparbeidet med asfaltert bilioppstillingsplass mot øst. Hage mot vest med stor terrasse. Hekk langs tomtegrensen mot vest. Eiendommen ligger i gul støysone langs Nørvegata mot nord med beregnet utendørs trafikkstøy 55 – 65 dBA.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus fra 1959. Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard. Boligen har vært oppusset, påbygd og fornyet etter byggeåret. Det er oppført et tilbygg med vindfang, bordkledningen, de fleste vinduene, verandaddørene og hoveddøren er byttet etter byggeåret. Taket har vært omlagt og takvinduet byttet. Verandaen er utvidet og fornyet. Innvendig har kjøkkeninnredningen blitt byttet. Badet i 2 etg ble totalfornyet i 2024 og vaskerommet oppusset i 2025. Vann- og avløpsrørene er i stor grad fornyet og det er lagt nytt vannrør inn i bygget. Det har vært satt inn nytt røykrør i pipen. Det elektriske anlegget er fornyet med bla nytt inntaksskap og nye automatsikringer. Enkelte vinduer er utvendig værslitte. Vinduet til vaskerommet er av eldre dato med enkelt glass.

Døren til kjelleren er av eldre dato, har enkelt glass og en del generell slitasje. De utvendige trappene til inngangspartiet og til verandadøren i 1 etg har ikke rekkverk. Det er heller ikke rekkverk langs utsparing til utvendig trapp ned til kjellerdøren. Dette ville vært et krav i dag. Innvendig er det stedvis slitasje på gulv, noe overflateoppussing må påregnes. Trappen mellom kjelleren og 1 etg har ikke rekkverk. Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Det vanntette sjiktet oppfyller ikke gjeldende krav, og fall på gulv er ikke iht gjeldende regelverk. Deler av vann- og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Utvendig avløps- og overvannsrør er av ukjent materiale, trolig fra byggeåret, og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Drenering og fuksikring er av eldre dato. Det er påvist noe forhøyet fuktinnhold i fremforet vegg under terrenget. Dette indikerer at drenering og / eller fuksikring har redusert effekt.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt),

GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 20 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Kjeller > Bad/Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Boligen har fått følgende TG2:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Det er ikke håndrekke / topplist på del av rekkverket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Det er noe ujevnheter i skjøten der terrassen har vært utvidet.
- Innvendig > Overflater gulv: Det er påvist riss/sprekker i overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Det er usikkert hvorvidt deler av avløpsrør kan være av eldre dato, eller om alle avløpsrørene har vært byttet.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er en sprekk mellom repos ved utvendig trapp, og grunnmur.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

- Kjeller > Bad/Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Kjeller > Bad/Vaskerom > Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Vaskerommet har naturlig avtrekk. Dette var normalt i byggeåret med det er ikke tilstrekkelig iht NS 3600
- 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon: Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- 1. etasje > Kjøkken: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- 2. etasje > Bad > Ventilasjon: Badet har naturlig avtrekk.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagen krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010

Tekniske installasjoner:

- Rør i rør system.
- Fordelingsskap for tappevann.
- Stoppekraner i fordelingsskapet.
- Vannrør av kobber til wc og kjøkken.
- Hovedstroppekran på vaskerom.
- Sluk og synlige avløpsrør av plast.
- Naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank, ca 200 liter.
- Skjult elektrisk anlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
- Røykvarslere og håndslukker.
- Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
- Gulvvarme.

Bygningssakskyndig

Henning Gartz (befaringsdato: Torsdag, 30. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bodd i boligen siden september 2024, og svarer følgende i sitt egenerklæringsskjema:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av faglært (SK-utvikling, BM-Rørservice, Jansen Elektro): Hele badet ble revet og bygget opp igjen av faglærte. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2025 utført av faglært (Møre Elektroservice): Ryddet opp i det elektriske på vaskerommet i kjelleren. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, nytt arbeid i 2024 utført av faglært (BM Rørservice): Hovedbadet oppe. Renovert hele badet. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
I tillegg ble det utført nytt arbeid i 2025 av faglært (BM Rørservice): Ordnet vaskerommet. Lagt noe nye rør, laget nye sluker, ny varmvannstank, satt inn toalett og vask. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja. Det er ikke så lenge siden jeg kjøpte huset og det finnes opplysninger fra da om når taket ble skiftet og andre oppgraderinger som jeg ikke husker helt/har papirene på akkurat nå. Jeg kan dokumentere det som jeg har gjort. Litt usikker på hvordan det skal fylles ut.





SOLRIKT UTEOMRÅDE

Det er både terrasse på fremsiden og baksiden av boligen. Det er også veranda i 2. etasje.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Kjeller: Gang, kjellerstue, bad/vaskerom og bod.

1. etasje: Gang, stue, kjøkken og toalettrom

2. etasje: Gang, bad og tre soverom.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 40 kvm

Total BRA: 40 kvm

1. etasje

BRA-i: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

2. etasje

BRA-i: 42 kvm

Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 39 kvm

2. etasje: 15 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Hundsværgata 11 - et flott rekkehus over tre etasjer med flunka nytt bad, god romfølelse og en svært

praktisk beliggenhet.

Boligen ligger vestvendt til i Nørvegata, med kort vei til ungdomsskole, busstopp, treningssenter og fantastiske turområder. Her bor du som plommen i egget med korte avstander til det aller meste.

Oppført i 1959 har rekkehusene vært et populært tilholdssted. Her får du god størrelse på rommene, du får en god romfølelse og det er noe for hele familien. Fra koselige uteområder til nytt bad, til gåavstand til klassekamerater.

Du parkerer på fremsiden av boligen og kommer inn via trappen på baksiden. Her er det yttergangen som tar deg vel i mot med opphengsmuligheter for gjester og skyvedørgarderobe for beboere. Hovedetasjen har gjestetoalett, stue og kjøkken, samt yttergangen. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, har integrert stekeovn og nedfelt koketopp. Hyller over benkeplaten og vindu til å plystre inn ungen(e) når middagen er klar.

Stuen gir forutsigbarhet med gode møbleringsmuligheter og med utgang til den vestvendte terrassen som har gode solforhold og behagelige oppholdsareal. Det er også en veranda med utgang fra hovedsoverommet i andreetasjen som byr på tilsvarende utsikt og solforhold. Eller kanskje bare klestørk og lufting av dyner?

I overetasjen er det tre soverom og nytt bad. En praktisk planløsning og en god utnyttelse.

Badet er helfisert med varmekabler i gulvet. Det er vegghengt



Plantegninger



wc, fin servant med innredning, speil med oppbevaring og kombinert dusj- og badekar. Stilfulle flisvalg som gir en god start på dagen.

Hovedsoverommet har skyvedørsgarderober og plass til kommode, soverom nummer to har skyvedørsgarderober og det tredje soverommet passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Du bestemmer, naturligvis.

I underetasjen er det vaskerom/bad, kjellerstue og bod. Vaskerommet har forholdsvis enkel standard og er innredet med dusjkabinett, wc, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Nyere varmtvannstank og servant med innredning.

Kjellerstuen holder forholdsvis god standard og har godt med plass til ungdommen i hus. Nyere vindu er satt inn her. Boden er av god størrelse og gir deg oppbevaringsmuligheter til ski, kofferter og lignende.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding og finansieringsavklaring.

Oppvarming

Vedovn i stuen, varmekabler på badet, varmekabler i hall 1etg, varmekabler i hall underetasje.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med gode muligheter for oppheng og oppbevaring.





BOLIGENS SOSIALE ROM

Stor stue med gode innredningsmuligheter.
Peis i hjørnet, og utgang til terrassen





KJØKKEN

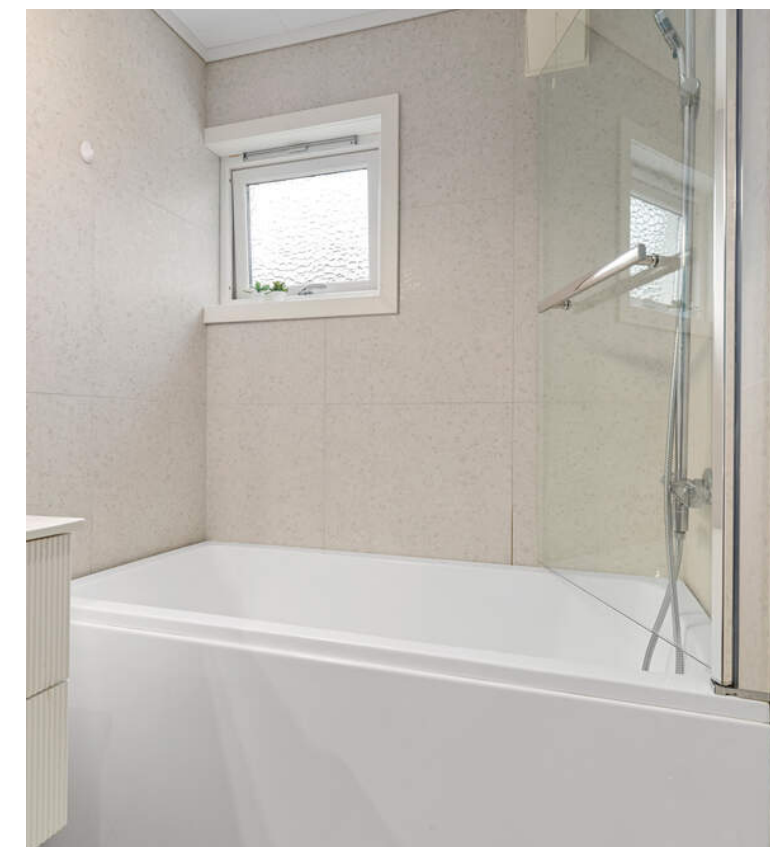
Kjøkkenet har hvite fronter og beiset benkeplate. Kjøkkenet har godt med oppbevaringsplass, har nedfelt koketopp og integrert stekeovn.





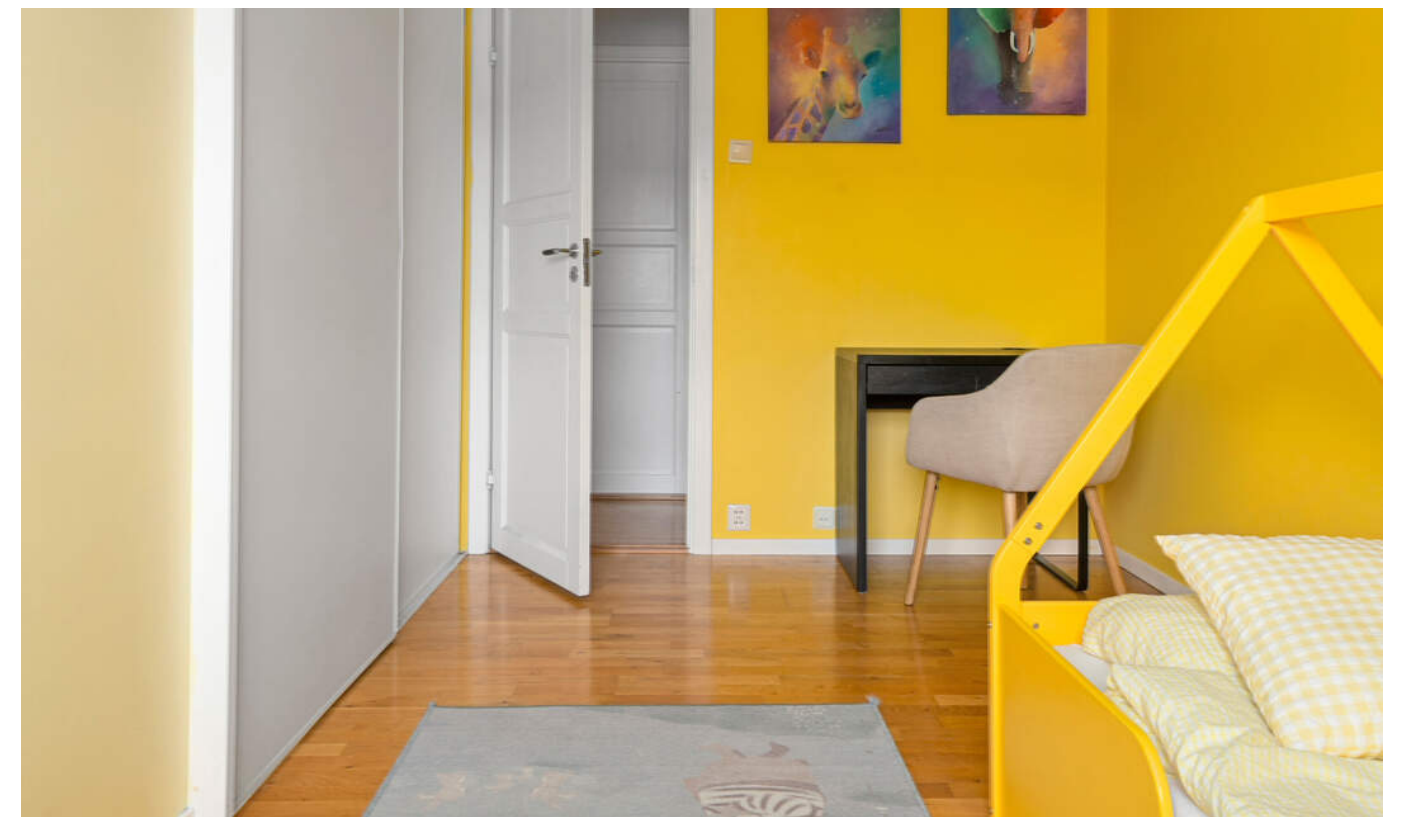
BAD

Nyoppusset bad med flislagte overflater, varmekabler i gulvet og stilren innredning. Innredet med wc,og servant med innredning badekar- og dusj.

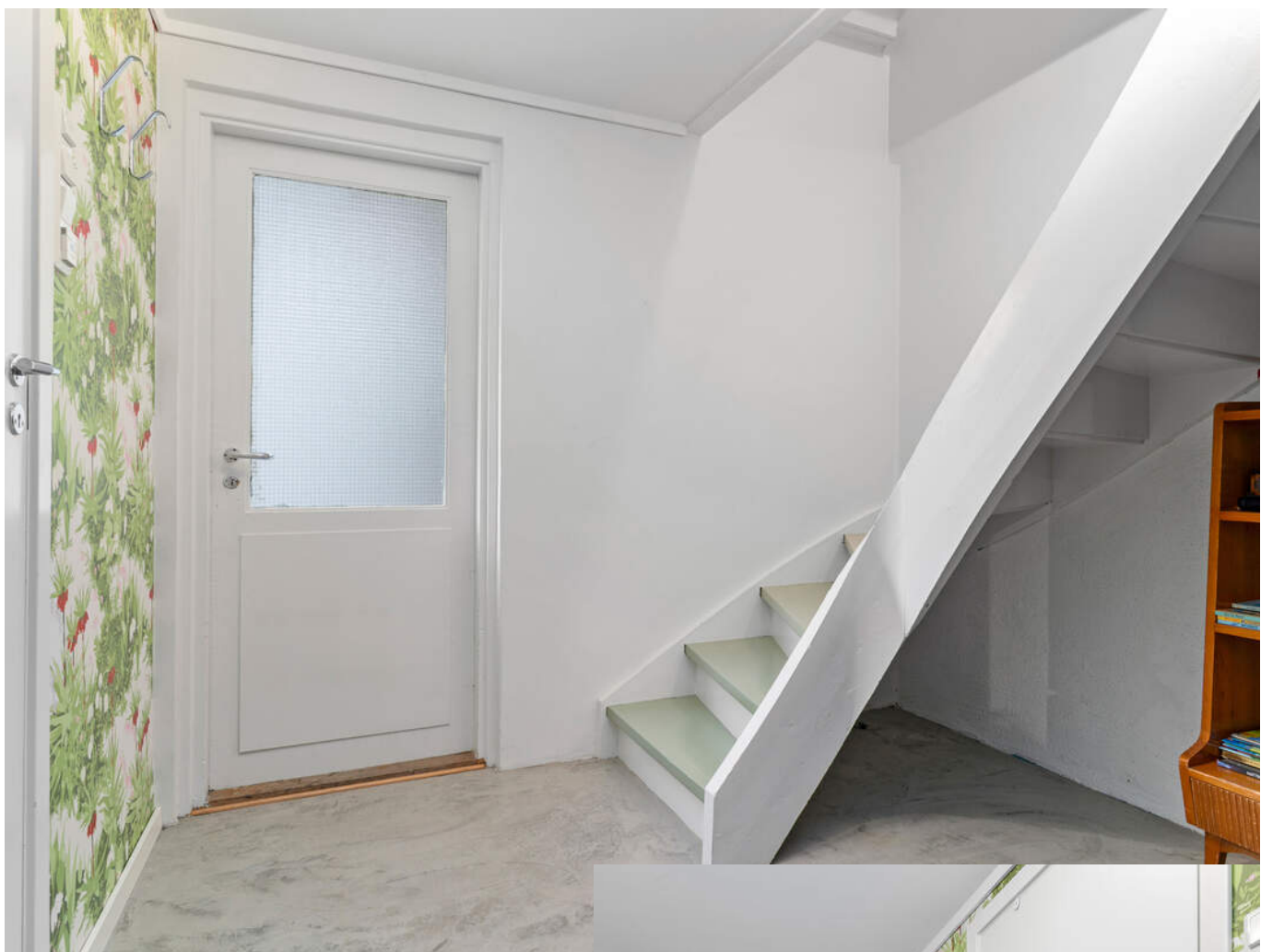


SOVEROM

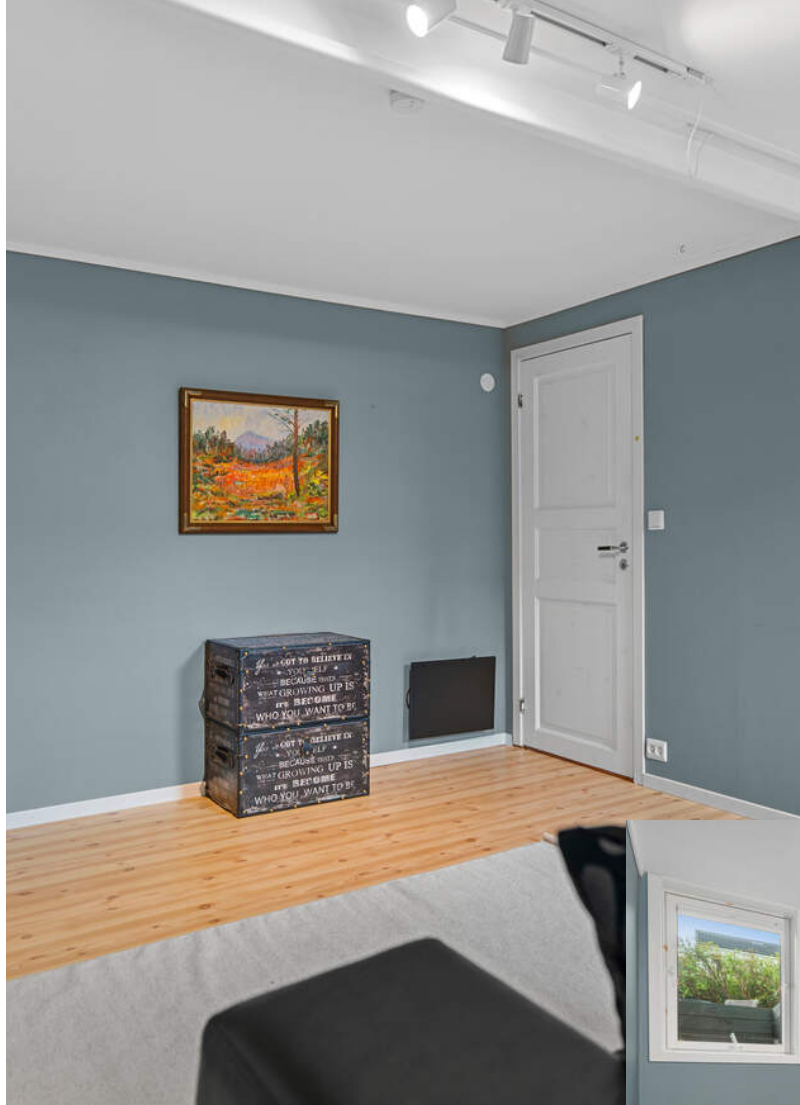
Det er tre soverom i boligen, alle befinner seg i øverste etasje. Dette er hovedsoverommet med god plass til garderobeskap, dobbeltseng og nattbord.







VI BEVEGER OSS NED I
KJELLEREN



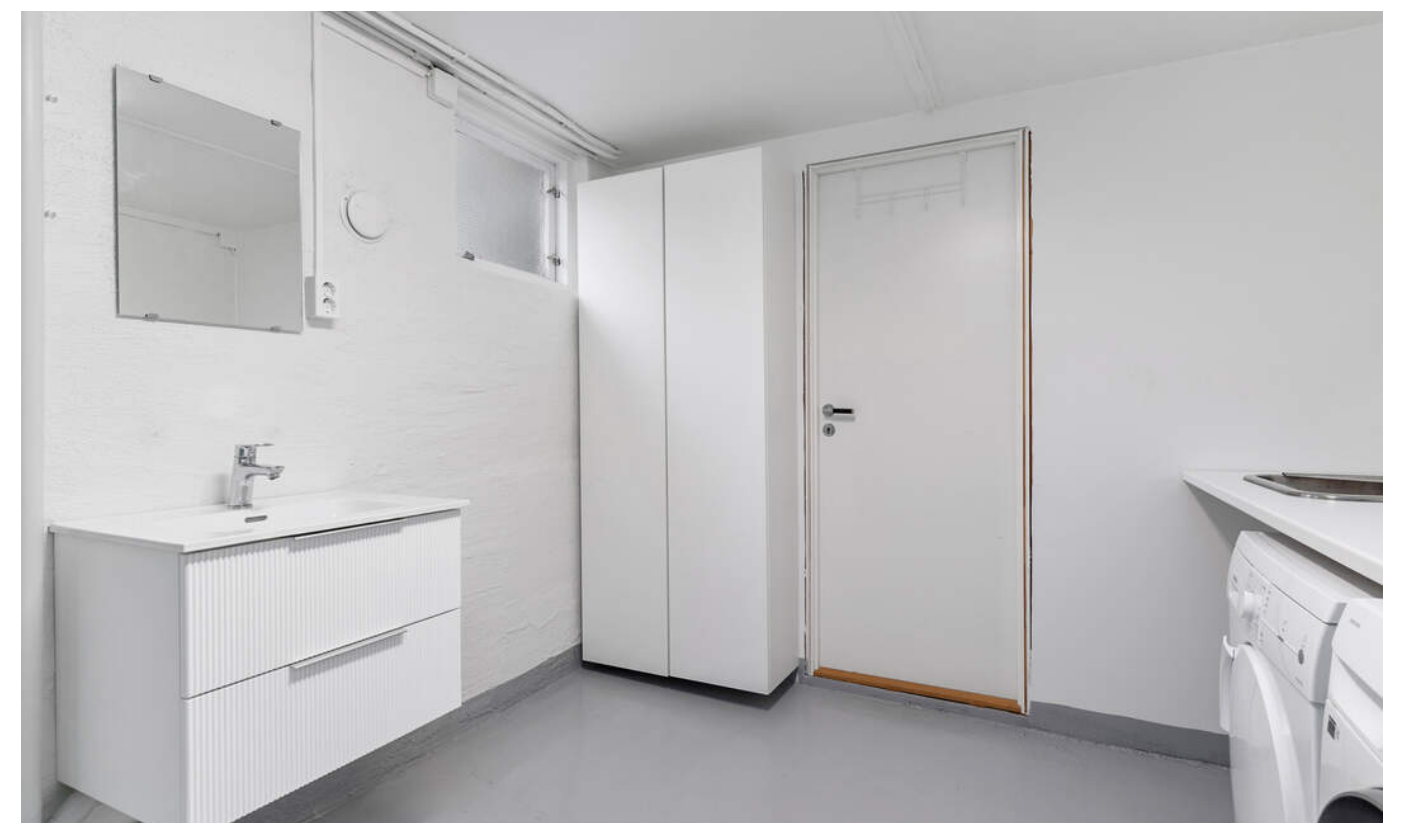
KJELLERSTUE

Kjellerstuen er opp



KOMBINERT VASKEROM OG BAD

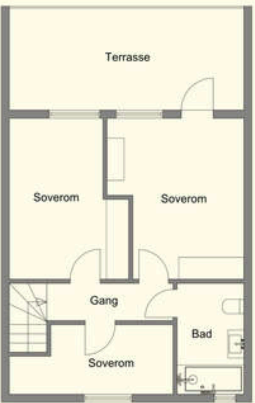
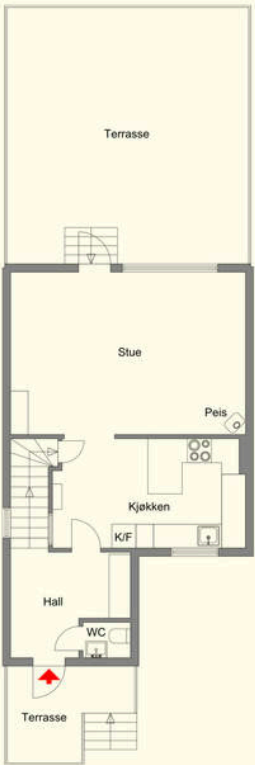
Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elelrs innredet med utslagsvask, wc og dusjkabinett.



PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
130 m²

Beskrivelse av tomt
Lett skrånende tomt. Opparbeidet med asfaltert bilioppstillingsplass mot øst. Hage mot vest med stor terrasse. Hekk langs tomtegrensen mot vest. Eiendommen ligger i gul støysone langs Nørvegata mot nord med beregnet utendørs trafikkstøy 55 - 65 dBA.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
939.810,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.759.241,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
20.164,- for 2026

Eiendomsskatt
5.260,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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



OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattestfor: Rekkehus, datert 12.10.1960. Det foreligger ferdigattest for: Rehabilitering av skorstein, datert 11.04.2023.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. På de godkjente tegningene fra 1957 har kjelleren bare sekundære rom, bortsett fra gang og vaskerom. Vaskerommet har endret plassering, vaskerom er inntegnet i dagens kjellerstue. Trappen har endret utforming og plassering. dagens vaskerom er større enn den opprinnelig inntegnede boden. To små kjellerboder er slått sammen med / ombygd til gang. I 1 etg har trappen endret utforming og plassering. og kjøkkenet er utvidet inn i opprinnelig trappegang. I 2 etg er badet utvidet inn i et inntegnet kott. Døren til badet er flyttet. Soverommet mot sør/ øst har endret utforming tilpasset den endrede trappen. Deleveggen mellom soverommene mot vest er endret, det er laget utsparing for en garderobe. Endring fra sekundære til primære rom, som fra bod til boligrom, vil normalt være søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil

kommunen kunne kreve at rommene/bygningsdelene settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Ferdigattest/brukstillatelse datert Tirsdag, 11. oktober 1960

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

1508/134/275:
19.05.1970 - Dokumentnr: 2080 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.1996 - Dokumentnr: 14277 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:134 Bnr:288
Rettighetshaver: Knr:1508 Gnr:134 Bnr:353
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1960 - Dokumentnr: 10 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1508 Gnr:134 Bnr:243

01.01.2020 - Dokumentnr: 757925 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1504 Gnr:134 Bnr:275

01.01.2024 - Dokumentnr: 918301 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1507 Gnr:134 Bnr:275

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i "Reguleringsplan for Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørrevika - Sørneset, m/best." fra 1986.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 29. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 990 000,00 (Prisantydning)

3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
118 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 108 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er

forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Britha Loland

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 400 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 49 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 200,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Visning og overtagelse (pr. stk. / pr. time) kr 3 000,00. Sum faste vederlag kr. 49 600.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 938,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Boligfoto kr 0,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 15 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 22 779.

Totale kostnader kr. 72 379.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

Dato salgsoppgave
20.8.2026

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
- ÅLESUND kommune
- gnr. 134, bnr. 275

Markedsverdi
4 000 000

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



Befaringsdato: 30.06.2026 Rapportdato: 13.08.2026 Oppdragsnr.: 13707-1735 Eiendomsverdi ref nr: SK3643
Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS Vår ref: H



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.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 2 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 3 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1959.

Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan avvike fra dagens standard.

Boligen har vært oppusset, påbygd og fornyet etter byggeåret. Det er oppført et tilbygg med vindfang, bordkledningen, de fleste vinduene, verandaddørene og hoveddøren er byttet etter byggeåret. Taket har vært omlagt og takvinduet byttet. Verandaen er utvidet og fornyet.

Innvendig har kjøkkeninnredningen blitt byttet. Badet i 2 etg ble totalfornyet i 2024 og vaskerommet oppusset i 2025. Vann- og avløpsrørene er i stor grad fornyet og det er lagt nytt vannrør inn i bygget. Det har vært satt inn nytt røykrør i pipen. Det elektriske anlegget er fornyet med bla nytt inntaksskap og nye automatsikringer.

Enkelte vinduer er utvendig værslitte. Vinduet til vaskerommet er av eldre dato med enkelt glass. Døren til kjelleren er av eldre dato, har enkelt glass og en del generell slitasje.

De utvendige trappene til inngangspartiet og til verandadøren i 1 etg har ikke rekkverk. Det er heller ikke rekkverk langs utsparing til utvendig trapp ned til kjellerdøren. Dette ville vært et krav i dag.

Innvendig er det stedvis slitasje på gulv, noe overflateoppussing må påregnes. Trappen mellom kjelleren og 1 etg har ikke rekkverk. Vaskerommet oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Det vanntette sjiktet oppfyller ikke gjeldende krav, og fall på gulv er ikke iht gjeldende regelverk.

Deler av vann- og avløpsrørene har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid. Utvendig avløps- og overvannsrør er av ukjent materiale, trolig fra byggeåret, og har oppnådd mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Drenering og fuktsikring er av eldre dato. Det er påvist noe forhøyet fuktinnhold i fremforet vegg under terrenget. Dette indikerer at drenering og / eller fuktsikring har redusert effekt.

Rekkehus - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene har karmer av tre og isolerglass, bortsett fra vinduet på vaskerommet som har enkelt glass.

Takvindu med karmer av tre, utvendig aluminiumskledning og isolerglass. Hoveddøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt. Fra 2013. Døren til kjelleren har karmer av tre, malt dørblad med enkelt glass. Fra byggeåret. Verandadørene har karmer og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Fra 1996 og 2012. Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot vest. Gulv av terrassebord med tettelister av plast. Rekkverk og levegger av tre. Verandaen har vært utvidet etter byggeåret. Markterrasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot vest. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk og levegger av tre. Tak som saltak av tresperrer tekkt med profilerte metallplater

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, malt parkett og lakkert mikrosement / avrettingsmasse på gulvene. Tapet og malt tapet på veggene. Panelte himlinger, malte trefiberplater og slette malte himlinger. Vedovn i stuen i 1 etasje. Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom 1 og 2 etg. Malte vanger. Parkett på trinnene. Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom kjelleren og 1 etg. Malte vanger, malte trinn Enkelte av de innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad, andre er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet på loftet har fliser på gulvet og på veggene. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Overskap med speil og lys på veggen over servanten. Badekar med dusjvegg av glass. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen. Vegghengt wc Naturlig avtrekk med en ventil gjennom ytterveggen Varmekabel i gulvet.

Bad / vaskerommet i kjelleren har malt betonggulv, tre malte murvegger og en platekledd vegg. Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av rustfritt stål. Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil på veggen over servanten. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Vaskerommet har naturlig avtrekk

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate. Oppvaskkum av porselen og nedfelt koketopp. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for kjøll / fryseskap. Avtrekksvifte med kullfilter over koketoppen. I tillegg en ventil med naturlig avtrekk i rommet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc rommet har flislagt gulv og malt tapet på veggene.

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Servant på veggen. Speil og lys over servanten.
Gulvmontert wc.
Wc rommet har naturlig avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system for tappevann i badet i 2 etg.
Fordelingsskap for tappevann i en vegg mot badet.
Stoppekraner i fordelingsskapet.
Vannrør av kobber til wc og kjøkken.
Åpent / synlig røropplegg med plastisolerte kobberør i vaskerommet.
Hovedstoppekran på vaskerommet.
Sluk og alle synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.
Varmtvannstank, ca 200 liter på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere, fornyet i 2016.
Røykvarslere, håndslukker.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Gulvvarme i gangen i kjelleren og på badet i 2 etg
Opplegg for lader til el - bil
Innfelte downlights i himlingen over stuen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	132 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
På de godkjente tegningene fra 1957 har kjelleren bare sekundære rom, bortsett fra gang og vaskerom.
Vaskerommet har endret plassering, vaskerom er inntegnet i dagens kjellerstue.
Trappen har endret utforming og plassering. dagens vaskerom er større enn den opprinnelig inntegnede boden.
To små kjellerboder er slått sammen med / ombygd til gang.

I 1 etg har trappen endret utforming og plassering. og kjøkkenet er utvidet inn i opprinnelig trappegang.

I 2 etg er badet utvidet inn i et inntegnet kott. Døren til badet er flyttet.
Soverommet mot sør/ øst har endret utforming tilpasset den endrede trappen.
Deleveggen mellom soverommene mot vest er endret, det er laget utsparing for en garderobe.

Endring fra sekundære til primære rom, som fra bod til boligrom, vil normalt være søknadspliktig.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 6 av 29

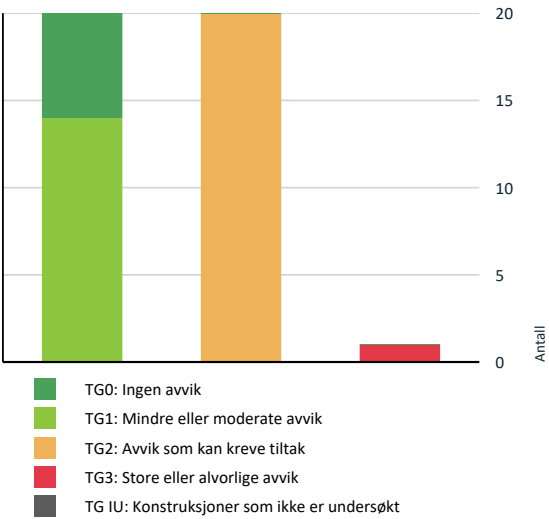
Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



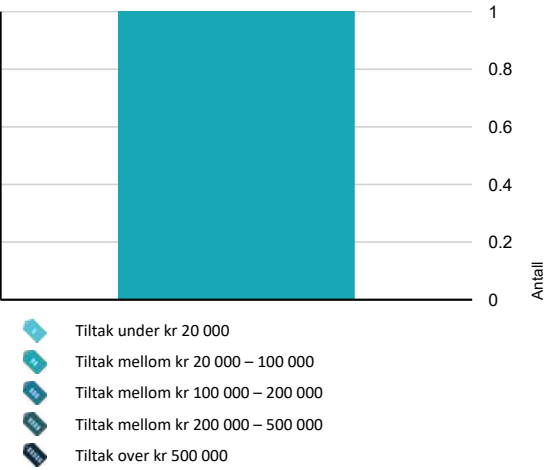
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 7 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1959

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1984	Modernisering	Byttet de fleste vinduene
1993	Tilbygg	Oppført tilbygg til 1 etg, vindfang mot øst
1996	Modernisering	Byttet verandadør i 1 etg
2005	Modernisering	Utvidet verandaen foran 2 etg
2012	Modernisering	Byttet verandadør og vinduer 2 etg
2012	Modernisering	Lagt nytt tak og byttet takvindu
2013	Modernisering	Byttet bordkledning, etterisolert ytterveggene. 2012 / 2013
2013	Modernisering	Byttet ytterdøren i 1 etg
2014	Modernisering	Fornyet kjøkkenet. Omtrentlig årstall.
2016	Modernisering	Installert ny kurs til lader for el - bil
2017	Modernisering	Montert ett nytt vindu i kjellerstuen, etablert lysgrav utenfor
2022	Modernisering	Nytt vannrør inn i huset
2023	Modernisering	Montert nytt røykrør i pipen
2024	Modernisering	Fornyet badet i 2 etg
2025	Modernisering	Pusset opp vaskerommet med nye sluk, rør, malt gulvet, kledning på en vegg. Nytt toalett og dusjkabinett

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Opplektet tekking av profilerte metallplater. Synlig undertaksbelegg ved takvinduet. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda, og med dronekamera.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Taket er tekket med profilerte metallplater

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Vindskier av tre.
Pipetrek, renner, nedløpsrør og beslag av metall.
Fast monterte stigetrinn til pipen
Takvannet ledes til rør i grunnen



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak som saltak av tresperrer. Undertak av taktro / bord.
Kaldt, ventilert kryptloft med adgang via luke med nedfellbar stige.
Isolasjon mellom taksperrenes undergurter

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Det er noen eldre fuktmerker på undertaket. Dette antas å være fra før taket ble lagt om.



Ktypluft

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre
Veggene ble etterisolert og kledningen ble byttet i 2012 / 2013



Lufting bak bordkledningen. Musesperre av netting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene har karmen av tre og to lag isolerglass, de fleste fra 1984.
Nyere vindu i kjellerstuen fra 2017, ett vindu i vaskerommet har enkelt glass fra byggeåret.
Takvindu fra 2012 med karmen av tre og utvendig aluminiumskledning og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

De fleste vinduene er av eldre dato og kan ikke forventes å ha den samme tetthet eller isolasjonsevne som et moderne vindu.
Enkelte vinduer har en del slitasje.
De fleste vinduene står foran overflatebehandling, vask / skraping og maling.



Vindu med lysgrav, mot kjellerstue



Noe slitasje på enkelte vinduer



Vinduer i fasade vest



Takvindu

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Fra 2013.
Døren til kjelleren har karmen av tre, malt dørblad med enkelt glass. Fra byggeåret.
Verandadørene har karmen og dørblad av tre, vindusfelt med isolerglass. Fra 1996 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Døren i kjelleren er gammel og kan ikke forventes å ha samme tetthet og isolasjonsevne som en moderne ytterdør. Vinduet har enkelt glass. Det er ikke beslag eller synlig fuge i underkant av døren.



Kjellerdør



Verandadør 2 etg



Hoveddør



Verandadør 1 etg

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttet veranda av trekonstruksjoner foran 2 etg mot vest. Gulv av terrassebord med tettlist av plast. Rekkverk og levegger av tre. Verandaen har vært utvidet etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke håndrekk / topplist på del av rekkverket
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Dette kan føre til forhøyet fuktpåkjenning og redusert levetid
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Rekkverket rundt verandaen er for lavt iht dagens regelverk. Målt høyde ca 90 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er minst 100 cm.

Det er ikke montert topplist på en del av rekkverk / levegg. Dette kan gi forhøyet fuktpåkjenning på konstruksjonen og dermed redusert levetid. En topplist eller håndrekk bør monteres.



En del av rekkverk / levegg mangler topplist

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Markterasse av trekonstruksjoner foran 1 etg mot vest. Dekke av impregnerte terrassebord. Rekkverk og levegger av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er noe ujevnheter i skjøten der terrassen har vært utvidet

Konsekvens/tiltak

- Forholdet har kosmetiske konsekvenser

Terrassen har vært utvidet. Ved overgang mellom ny og gammel del er det synlige ujevnheter. Forholdet har kosmetiske konsekvenser.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av betong opp til støpt repos foran hoveddøren. Trapp av betong på terrenget ned til døren i kjelleren Trapp av tre fra terrassen til verandadøren i 1 etg

Vurdering av avvik:

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappene til hoveddøren og verandadøren har ikke rekkverk. Høyden er mer en 50 cm, her ville det vært krav om rekkverk i dag.

Trappen til kjellerdøren ligger mellom to vegger. Det er ikke håndrekk på veggene langs trappen og ikke rekkverk langs øvre kant av trappeåpningen. Her ville det vært krav om både rekkverk og håndrekk i dag.

Jeg er usikker på regelverket for utvendige trapper i 1959, huset er eldre enn Plan og bygningsloven, men vil uansett anbefale at det her monteres rekkverk og håndrekk for å redusere risiko for fallskader.



Trapp til kjellerdøren

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett, malt parkett, gulvbelegg og lakkert mikrosement / avrettingsmasse på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Riss og sprekker kan skyldes bevegelser eller slitasje, med risiko for videre utvikling og underliggende skader.

- Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekken øker.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Gulvet av mikrosement / avrettingsmasse i gangen i 1 etg har sprukket. Årsak kan være krymp ved tørking, eller at underlaget ikke har tilstrekkelig stivhet. Parkettgulvet på det ene soverommet har en del slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tapet og malt tapet på veggene. Panelte himlinger, malte trefiberplater og slette malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunnen i kjelleren. Trebjelkelag mellom etasjene.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsperre i boliger i byggeåret. Det er ikke radonsperre under bygget, og det er ikke foretatt radonmålinger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helsesisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inn klima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Det anbefales å utføre radonmålinger.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret med nytt røykrør fra 2023. Heldekkende trekk av metall over taket. Synlige sider er pusset og malt inne i huset. Vedovn i stuen i 1 etasje. Sotluke i kjelleren

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Vedovn på stuen

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har malt betonggulv (vaskerom) lakkert mikrosement (gang) og gulvbelegg (kjellerstue) på gulvene.
Delvis fremforede og platekledd vegger på innsiden av grunnmuren.
Borret hull i fremforet vegg foran grunnmur, i nord / vestre hjørne av kjellerstuen
Målt fukt i bunnsvill av tre inne i hullet, resultat 18,8%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktnivået (18,8 %) er nært opp mot kritisk grense for mugg og sopp. Det ble ikke påvist mugg eller sopp ved hulltakingen, men vær oppmerksom på forholdet og følg med på utviklingen.



Noe forhøyet fuktinnhold i bunnsvill i fremforet trevegg under terrenget

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp som 1/4 tett svingtrapp av tre mellom 1 og 2 etg. Malte vanger. Parkett på trinnene.

Innvendig trapp som 1/2 tett svingtrapp av tre mellom kjelleren og 1 etg. Malte vanger, malte trinn

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Trappen til 2 etg ligger mellom to vegger. Det er ikke håndrekker på veggene langs trappen. Det er i dag krav om håndrekker på begge sider av trapp.

Trappen til kjelleren ligger inn mot en vegg og har en fri side. Det er ikke rekkverk langs fri side, og ikke håndrekke på veggen. Det er i dag krav om både rekkverk og håndrekke langs trapp.

Det anbefales å montere rekkverk og håndrekker for å redusere risiko for fall i trappene.



Trapp fra 1 etg til 2 etg

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Trapp fra kjeller til 1 etg

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Enkelte av de innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad, andre er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

KJELLER > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kombinert bad og vaskerom av eldre dato, delvis oppgradert og fornyet i senere tid.
Det foreligger dokumentasjon for rørleggerarbeid og elektrisk arbeid ved fornyingen.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tettesjiktet. Tettesjiktet er av en sann type, malt mur / betong, at dette ikke kan dokumenteres som tilfredsstillende. Ytterveggene i vaskerommet er av mur. Dokumentasjon på damp/diffusjonssperre blir derfor lite relevant.

KJELLER > BAD / VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv og tre malte murvegger. Veggene mot gangen er av tre, platekledd. Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av rustfritt stål. Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken. Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil på veggen over servanten. Dusjkabinett. Gulvmontert wc.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv. Gulvet har fall mot sluk et stykke inn fra døren, men deler av gulvet er tilnærmet flatt og sluk er ikke plassert ved laveste punkt. Noe lokalt motfall rundt den ene sluken. Det er en støpt sokkel under døren, høyde ca 45 mm, som reduserer risiko for at vann skal renne ut fra rommet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Vaskerommet har blitt pusset opp på en enkel måte. Det er satt ned nye sluk, gulv og vegger er overflateoppusset. Gulvet er malt betong. Det er ikke støpt nytt fall i btm oppussing og nye sluk. Fallforholdene er derfor varierende, og er ikke tilfredsstillende i forhold til gjeldende regelverk. For å få TG 0 eller 1 må gulvet avrettes med riktig fall til sluk.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har malt betonggulv og tre malte murvegger. Veggene mot gangen er av tre, platekledd. Plastsluk i gulvet, fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.
- Vanntett sjikt tilfredsstillende ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk gir høy risiko for lekkasje i et kritisk punkt. Dette kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og utvikling av skjulte fuktskader, mugg og råte.

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre tilkoblingen mellom tettesjikt og sluk slik at denne blir tett og korrekt utført. I mange tilfeller vil det være nødvendig å etablere ny membran og korrekt løsning med klemring i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, mugvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.

Malte flater utgjør det vanntette sjiktet.
Dette kan ikke dokumenteres som tilstrekkelig vanntett.
Overgang maling / sluk er ikke tilstrekkelig vanntett, her er ikke slukmansjett.
Det er et hull i ytterveggen, bak dusjkabinettet, for nytt vanninntak.

Rommet fungerer likevel med dagens tilstand og bruk.
Klesvask utføres i maskin og det dusjes i tett dusjkabinett, det søles normalt ikke med vann på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vaskerommet fornyes med nytt tettesjikt på både gulv og de delene av vegger som er våt sone.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nye plastsluk i malt betonggulv
KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Laminert benkeplate med nedfelt skyllekum av rustfritt stål.
Plass for vaskemaskin og tørketrommel under benken.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant. Speil på veggen over servanten.
Dusjkabinett.
Gulvmontert wc.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Vaskerommet har naturlig avtrekk. Dette var normalt i byggeåret med det er ikke tilstrekkelig iht NS 3600

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

Naturlig avtrekk fra våtrom var normalt i byggeåret.
Det anbefales likevel i dag å etablere mekanisk avtrekk fra våtrom.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Borret hull fra tilstøtende rom, gang.
Dette er eneste vegg av tre mot vaskerommet.
Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (14,6 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2024
Det foreligger FDV dokumentasjon fra rørlegger, samsvarserklæring fra elektriker, FDV med bilder fra flislegger og dokumentasjon på ekstern / uavhengig kontroll.
Byggereglene fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger FDV dokumentasjon fra rørlegger, samsvarserklæring fra elektriker, FDV med bilder fra flislegger og dokumentasjon på ekstern / uavhengig kontroll.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, malte trefiberplater i himlingen

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 16 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er et vindu i våt sone, over badekaret.
Karmer og utforing er av malt treverk.
Overflatene er ikke tilstrekkelig fuktbestandige, dette medfører forhøyet risiko for fuktskader.
Det anbefales å montere en spruttett gardin foran vinduet for å redusere fuktpåkjenningen.



Vinduet i veggen over badekaret bør skjermes for vannsprut.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.
I tillegg er det etablert en membranoppkant foran terskelen, høyde ca 15 mm, som ekstra sikring mot lekkasje.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av tettesjiktet foran døren ble målt til ca 35 mm.
Tettesjiktet er ført opp ca 15 mm over ferdig gulv på innsiden av dørterskelen.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



Plastsluk med slukmansjett og klemring

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Badekar med dusjvegg av glass. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

Årstall: 2024 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk med en ventil gjennom ytterveggen

Vurdering av avvik:

- Badet har naturlig avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Naturlig avtrekk var normalt i byggeåret men gir ikke tilstrekkelig ventilasjon iht NS 3600. For å få TG 1 eller 0 må det etableres mekanisk avtrekk fra badet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er ca 1,5 år gammelt og det foreligger fremdeles garanti på arbeidene.
Det foreligger dokumentasjon på tetetsjikt og det har vært utført tredjeparts kontroll i fbm oppføringen.
Hulltaking ble vurdert som unødvendig og er ikke utført.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 17 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Oppvaskkum av porselen og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass for kjøl / fryseskap.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Det er ikke komfyrvakt eller system for lekkasjesikring på kjøkkenet.
Dette var et krav da kjøkkenet sist ble fornyet, omkring 2014.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter over koketoppen.
I tillegg en ventil med naturlig avtrekk i rommet.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Avtrekk med kullfilter fungerer fint for dagens eier.
Opplevelsen kan variere med kokemønster.
For å gi TG 1 iht NS 3600 må avtrekksluften føres ut av huset.

TOALETTRUM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc rommet har flislagt gulv og malt tapet på veggene.

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant på veggen. Speil og lys over servanten.
Gulvmontert wc.

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Wc rommet har naturlig avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innelima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Naturlig avtrekk fra wc rom var normalt i byggeåret.
Naturlig avtrekk gir begrenset luftgjennomstrømming og oppfyller ikke dagens krav.
For å få TG 1 eller 0 iht NS 3600 må det etableres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann i badet i 2 etg. Fra 2024.
Fordelingsskap for tappevann i en vegg mot badet.
Stoppekraner i fordelingsskapet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

TG 2 Innvendige vannledninger - 2

Beskrivelse

Vannrør av kobber til wc og kjøkken.
Åpent / synlig røropplegg med plastisolerte kobberør i vaskerommet.
Hovedstoppekran på vaskerommet.
Fornyet etter byggeåret, men det er usikkert om alle rør har vært fornyet.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannrørene fungerer i dag, men skader / lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre rør.
Det anbefales å bytte rør i kjeller og 1 etg ved neste oppgradering av våtrom og kjøkken.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Sluk og alle synlige avløpsrør av plast.
Det er påvist et gammelt rør av støpejern med stakeluke i en nisje nede ved gulvet på vaskerommet.
Det er usikkert hvorvidt dette røret fremdeles er i bruk, eller om alle avløpsrørene har vært byttet etter byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert hvorvidt deler av avløpsrør kan være av eldre dato, eller om alle avløpsrørene har vært byttet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å innhente dokumentasjon, om mulig.

Deler av avløpsrørene er skjult i vegger og gulv.
Det foreligger lite dokumentasjon på røropplegget, og det er usikkert om alle avløpsrørene har vært fornyet etter byggeåret.
Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarmene og klaffventiler i ytterveggene.

TG 0 Varmtvannsbereider/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter fra 2025 på vaskerommet

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank fra 2025

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere, fornyet i 2016.
El anlegget har vært oppgradert og utvidet etter byggeåret.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse



Samsvarserklæring fra EL 24



Samsvarserklæring fra Jansen elektro

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere, håndslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen antas på bakgrunn av byggeåret å være utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med rør av betong.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Dreneringen er av eldre dato.

Bygningsdelen svekkes gradvis med alder, og vil naturlig få gradvis redusert effekt over tid.

Ref sjekkpunkt "rom under terreng" er det påvist noe forhøyet fuktinnhold i fremforet vegg under terrenget.

Dette indikerer at drenering og / eller fuktsikring har redusert effekt.

Det anbefales å følge med på utviklingen, og gjøre tiltak dersom det blir behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong på ukjent fundament mot grunnen

Vurdering av avvik:

- Det er en sprekk mellom repos ved utvendig trapp, og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom og følge med på evt utvikling.

Det er en sprekk mellom grunnmuren og repos/ øvre del av trapp ved inngangspartiet.

I tidligere salgsoppgave er samme sprekk beskrevet, det står at den ikke har utviklet seg i perioden forrige eier bodde i huset.

Årsak antas å være setninger.

Det anbefales å undersøke om konstruksjonen har satt seg ferdig eller om der fremdeles er bevegelser, eksempelvis ved måling over tid.

Selve sprekken kan tettes med mørtel eller fugemasse.



Sprekk mellom utvendig trapp og grunnmur, bilde tatt fra undersiden

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.

Nabohus vegg i vegg mot nord og sør.

Markterrasse foran huset mot vest, her er terrenget vanskelig å vurdere. Asfaltert dekke med godt fall ut fra huset mot øst.

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

Beskrivelse

Utvendige vannrør av plast, fra 2017.

Utvendig avløpsrør av ukjent materiale, trolig fra byggeåret.

Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig avløpsrør er av ukjent materiale og er trolig fra byggeåret. Skader kan oppstå plutselig på eldre rør. Gjenværende levetid kan ikke fastsettes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 20 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helsesisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 21 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 132 m²/132 m²	Markedsverdi Kr 4 000 000
<i>Rekkehus: 3 Gang, Kjellerstue, Vaskerom, Bod, Stue, Kjøkken, Toalettrom, 3 Soverom, Bad</i>	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 000 000	Markedsverdi 4 000 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 4 000 000

Markedsvurdering

Rekkehus sentralt på Nørve.
Ca 2,5 km til Ålesund sentrum.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og til Høyskolen og NMK.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 22 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hundsværgata 7A ,6008 ÅLESUND 119 m² 1960 3 sov	30-10-2025	4 000 000	4 200 000		4 200 000	33 600
2 Nørvegata 40B ,6008 ÅLESUND 108 m² 1959 4 sov	29-06-2023	3 400 000	3 500 000		3 500 000	32 407
3 Nørvegata 42D ,6008 ÅLESUND 109 m² 1959 3 sov	21-03-2024	3 600 000	3 500 000		3 500 000	32 110
4 Hundsværgata 5A ,6008 ÅLESUND 130 m² 1959 3 sov	28-05-2026	3 850 000	4 000 000		4 000 000	30 769
5 Nørvegata 42A ,6008 ÅLESUND 124 m² 1959 2 sov	29-07-2025	3 900 000	3 805 000		3 805 000	29 727
6 Hundsværgata 3A ,6008 ÅLESUND 134 m² 1959 2 sov	06-06-2024	3 750 000	3 700 000		3 700 000	27 612
7 Hundsværgata 11A ,6008 ÅLESUND 123 m² 1959 3 sov	27-08-2024	3 500 000	3 400 000		3 400 000	25 758
8 Hundsværgata 5A ,6008 ÅLESUND 130 m² 1959 3 sov	24-08-2023	3 300 000	3 300 000		3 300 000	25 385

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 23 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beregninger

Årlige kostnader		
Kommunale avgifter	Kr.	20 162
Eiendomsskatt	Kr.	5 262
Forsikring. Omtrentlig antatt.	Kr.	10 000
Andel av brøytekostnader for felles privat vei. Varierer med snømengde, ca 1000 - 2000 kr / år.	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 000

Teknisk verdi bygninger		
Rekkehus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 350 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 150 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

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

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

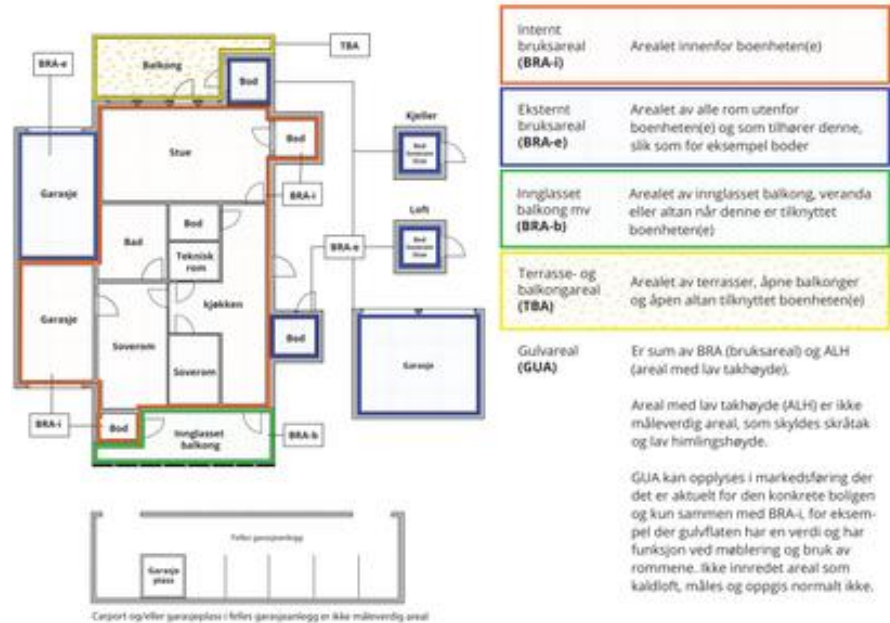
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	40			40	
1 etasje	50			50	39
2 etasje	42			42	15
SUM	132				54
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, kjellerstue, bad / vaskerom, bod		
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom		
2 etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Noe redusert romhøyde i kjelleren. Målt 2,17 meter på kontrollert sted.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På de godkjente tegningene fra 1957 har kjelleren bare sekundære rom, bortsett fra gang og vaskerom. Vaskerommet har endret plassering, vaskerom er inntegnet i dagens kjellerstue. Trappen har endret utforming og plassering. dagens vaskerom er større enn den opprinnelig inntegnede boden. To små kjellerboder er slått sammen med / ombygd til gang.

I 1 etg har trappen endret utforming og plassering. og kjøkkenet er utvidet inn i opprinnelig trappegang.

I 2 etg er badet utvidet inn i et inntegnet kott. Døren til badet er flyttet. Soverommet mot sør/ øst har endret utforming tilpasset den endrede trappen. Deleveggen mellom soverommene mot vest er endret, det er laget utsparing for en garderobe.

Endring fra sekundære til primære rom, som fra bod til boligrom, vil normalt være søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Lagt nyt vannrør inn i huset. 2022. Utført i regi av tidligere eier. Rørlegger Dolmen og sønn. Satt inn nytt røykrør i pipen, 2023. Utført i tregi av tidligere eier. Ukjent utførende, men omsøkt av ART arkitekter og ingeniører as. Fornyet badet i 2 etg, ink sluk og tettesjikt, 2024. Flis og membran SK utvikling as. Rørarbeid BM rørservice as. Elektrisk arbeid Jansen Elektro as Pusset opp vaskerommet med nye sluk, nye rør, nytt toalett og dujskabinett, 2025. BM rørservice as.

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 26 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Henning Gartz	Takstingeniør
	Britha Loland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	134	275		0	130.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hundsværgata 11 A

Hjemmelshaver

Loland Britha

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende på Nørve, ca 2,5 km øst for Ålesund sentrum. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og til Høyskolen og NMK. Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten. Fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Adkomst via felles privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i "Reguleringsplan for Buholmsundet - Sørneset, innfartsveg, endret reg. for Nørrevika - Sørneset, m/best" fra 1986.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Opparbeidet med asfaltert bilioppstillingsplass mot øst. Hage mot vest med stor terrasse. Hekk langs tomtegrensen mot vest. Eiendommen ligger i gul støysoner langs Nørvegata mot nord med beregnet utendørs trafikkstøy 55 - 65 dBA.

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 27 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.10.1960	Opprinnelig bolig	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	13.10.1986		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.10.1957	Opprinnelig bolig	Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.04.1993	Tilbygg vindfang	Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	12.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.04.2023	Piperehabilitering	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Utvidelse veranda. Ikke datert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 28 av 29

Hundsværgata 11 A, 6008 ÅLESUND
Gnr 134 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13707-1735

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 29 av 29

Ålesund Bolig og
Prosjektmegling AS



Egenerklæring

Hundsværgata 11A, 6008 ÅLESUND

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hundsværgata 11A

Postadresse

Hundsværgata 11A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år 9 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Loland, Britha

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feilen er utbedret.

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele badet ble revet og bygget opp igjen av faglærte.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

SK-utvikling. BM Rørservice. Jansen elektro.

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

Side 2



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ryddet opp i det elektriske på vaskerommet i kjelleren.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

More elektroservice

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hovedbadet oppe. Renovert hele badet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

BM rørservice

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2025

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ordnet vaskerommet. Lagt noe nye rør, laget nye sluker, ny varmvannstank, satt inn toalett og vask.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

BM rørservice

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det er ikke så lenge siden jeg kjøpte huset og det finnes opplysninger fra da om når taket ble skiftet og andre oppgraderinger som jeg ikke husker helt/ har papirene på akkurat nå. Jeg kan dokumentere det som jeg har gjort. Litt usikker på hvordan det skal fylles ut.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60439698

Egenerklæringsskjema

Name

Britha Loland

Date

2026-06-22

Identification

 Britha Loland



Energiattest



Adresse Hundsværgata 11A, 6008 ÅLESUND	
Dato for energimerking 19.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-335250
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 178951734
Gårdsnummer 134	Bruksnummer 275
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1959	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 132,0 m²	Oppvarmet bruksareal 132,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
217,91 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
206,82 kWh/m²	29 331 kWh



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Hundsværgata 11A, 6008 ÅLESUND



Detaljering

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

Journal-Nr. _____

Attest L-Nr. _____

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Bent Behnke
anmeldte bygningsarbeide på Herveg 46 B.
nemlig: Rekkehus i tre

er lovmessig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.
Ålesund, den 12. okt 1960 Per Stein Thorsen



Art Arkitekter Og Ingeniører As
Langlandsvegen 17
6010 ÅLESUND

Dykkar referanse:Vår referanse:Arkivkode:Dato:

22/15210, 23/35993L42 134/27511.04.2023

Gbnr. 134/275 - Ferdigattest - Hundsværgata 11A - Rehabilitering av skorstein

Tiltak:Rehabilitering av skorstein

Byggested:Gbnr. 134 / 275 Hundsværgata 11A

Tiltakshaver:Marius Maaseide

Ansvarlig søker:Art Arkitekter Og Ingeniører As

Søknad komplett:29.03.2023

Byggetillatelse:029/23, datert 06.01.2023

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

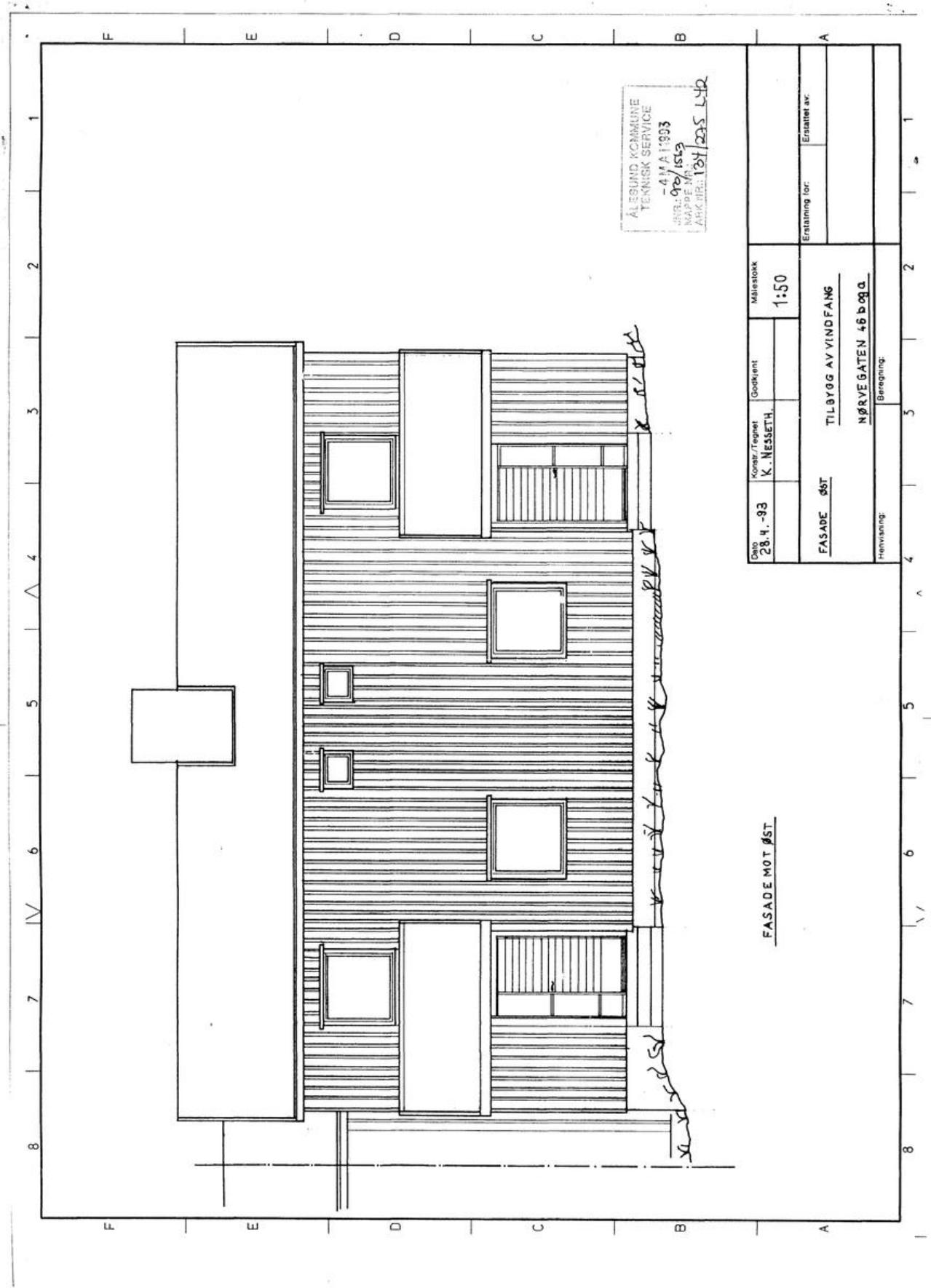
Med helsing
Trine Røkke Hammerås
byggesaksbehandler
Byggesak og oppmåling

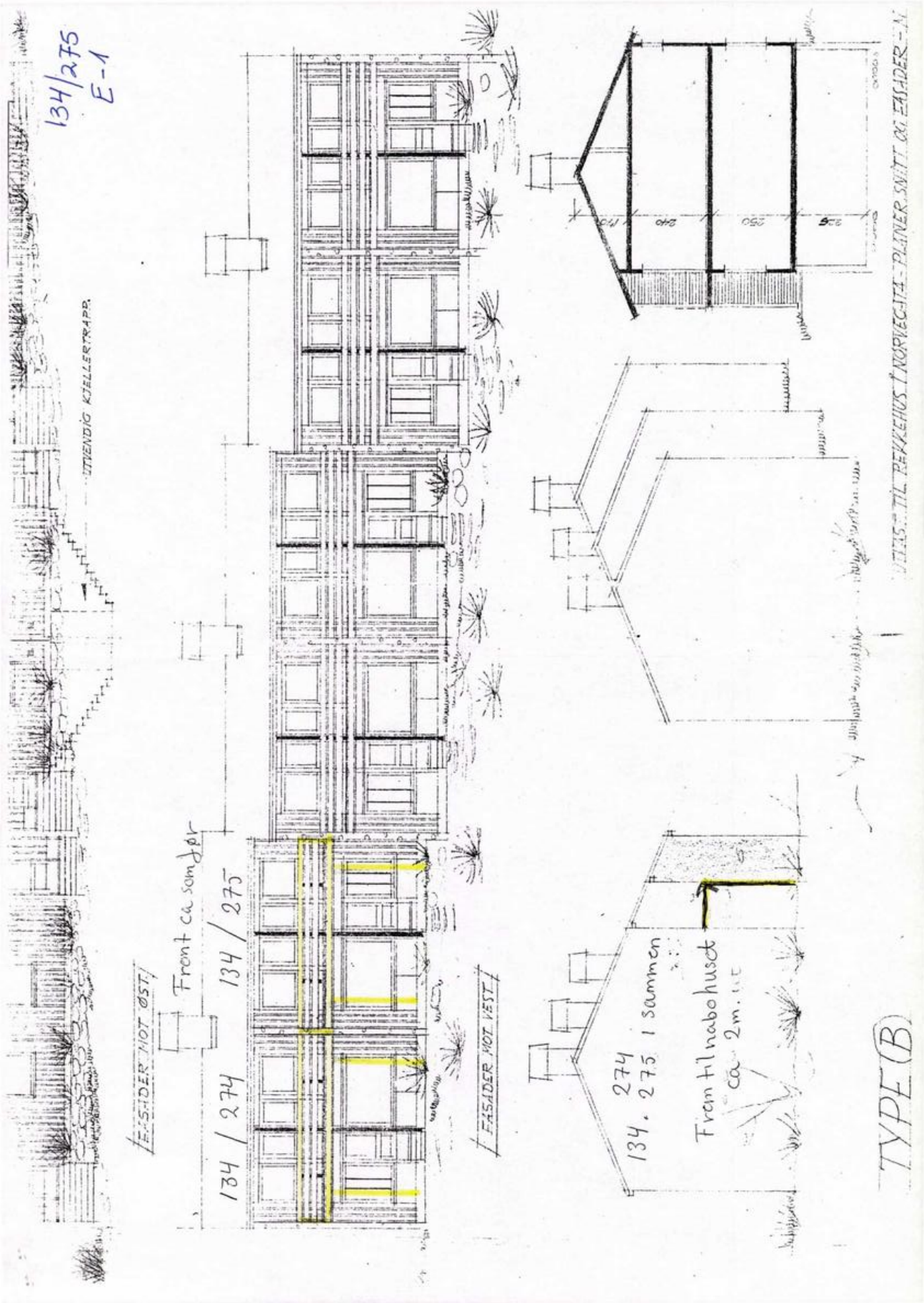
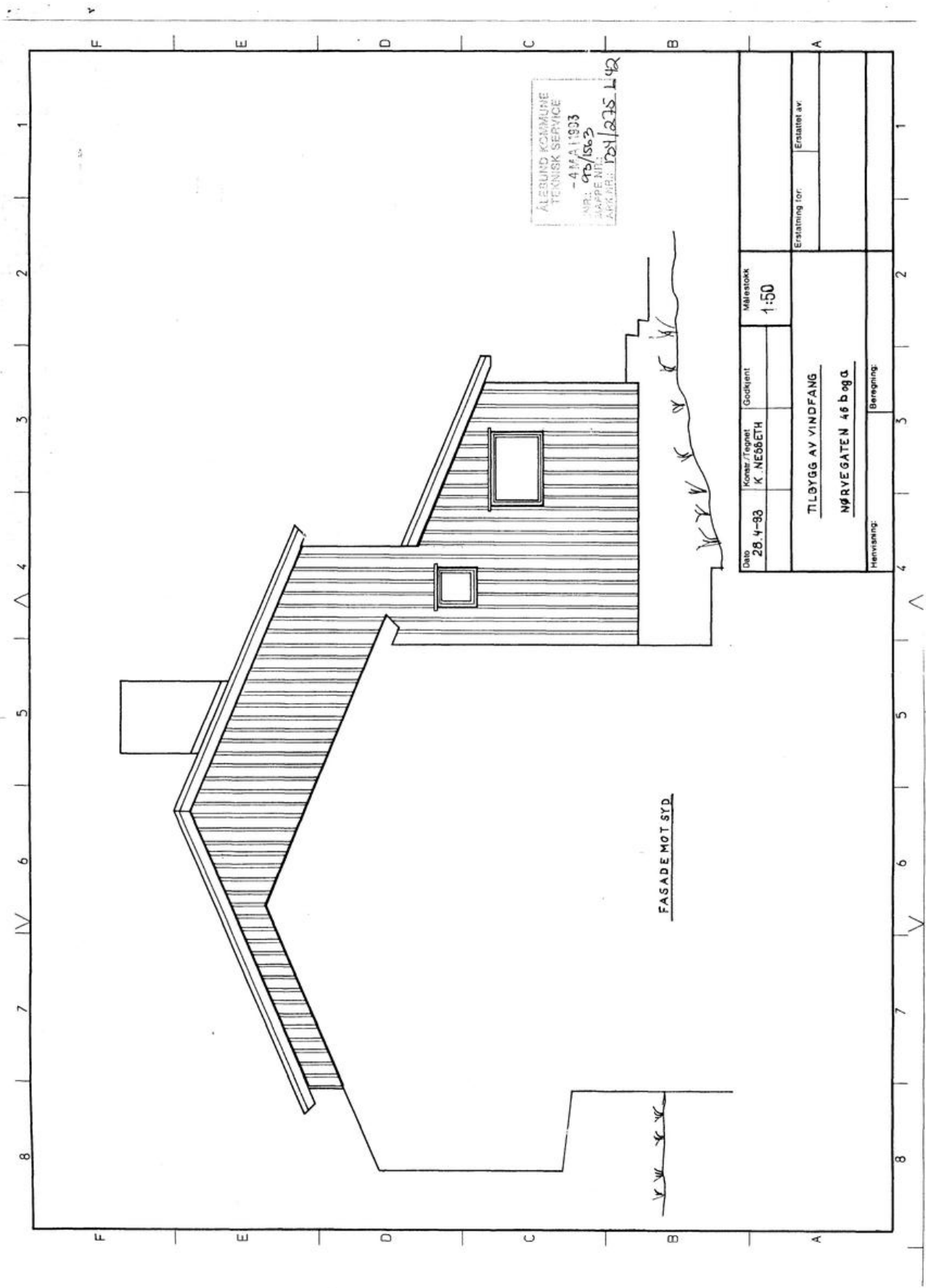
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

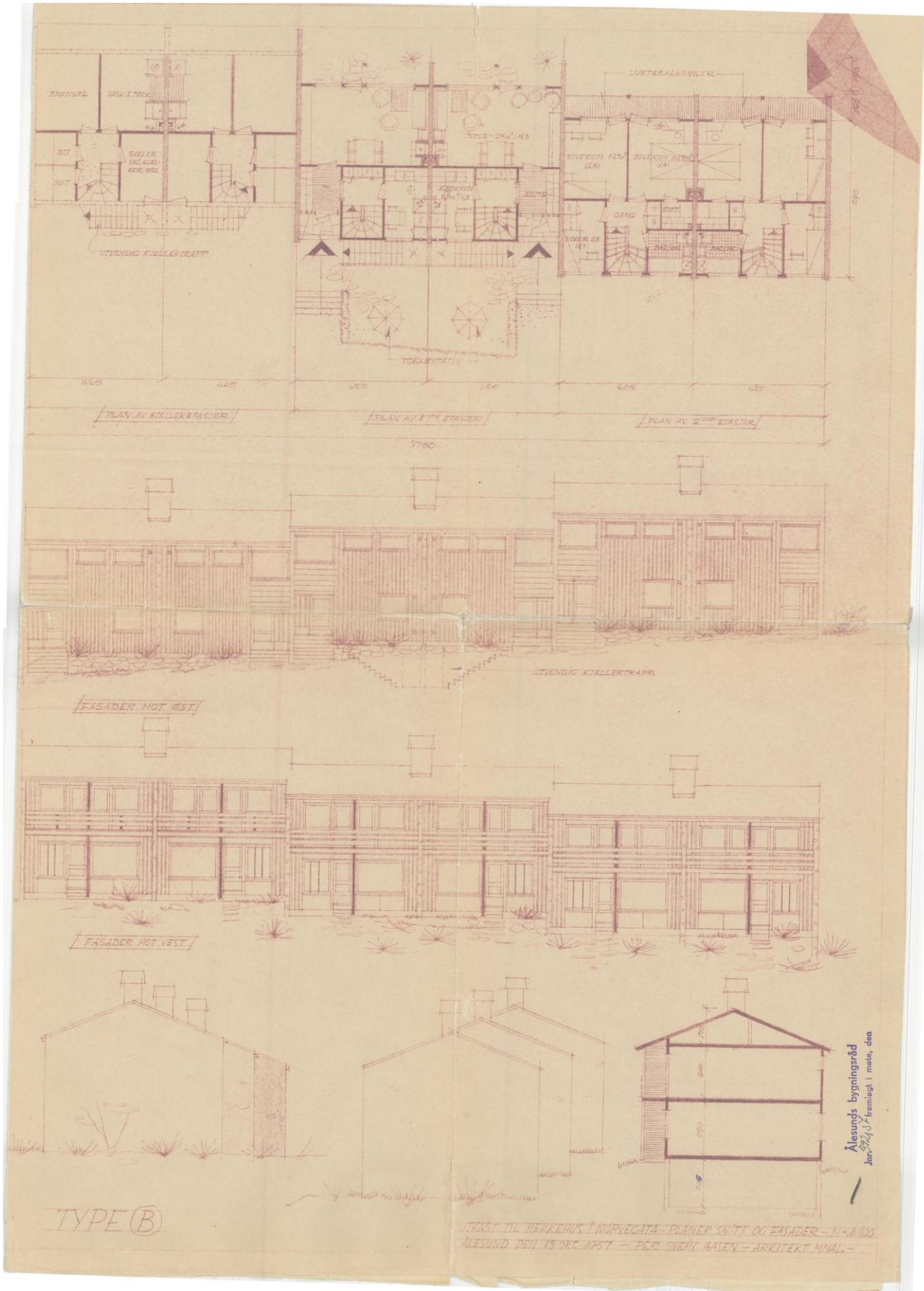
Postadresse:Postboks 15216025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte: 90 21 36 84

Nettside:alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer: 920 415 288







Tegnforklaring		
Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	VeggFrittstående
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Byggetiltak Ca. angivelse	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	GangfeltAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
Byggetiltak Ca. angivelse	Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund
Byggetiltak Ca. angivelse	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	RpGrense	RpFormålgrense
Avkjørsel	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt	Regulert støyskjerm	Måle- og avstandslinje
Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Industri
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Boligbebyggelse, blokker
Lekeplass	Kjøreveg	

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

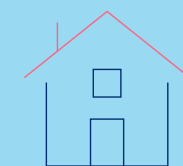
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hundsværgata 11A, 6008 ÅLESUND. Gnr. 134, bnr. 275, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 1400260126
Megler: Jon Kristian Røsok, mobil: 91738352, e-post: jon@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Jon Kristian Røsok

Daglig leder / Eiendomsmegler
917 38 352
jon@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Ålesund

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no