PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

HASSELVEGEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest, byggetillatelser og byggetegninger

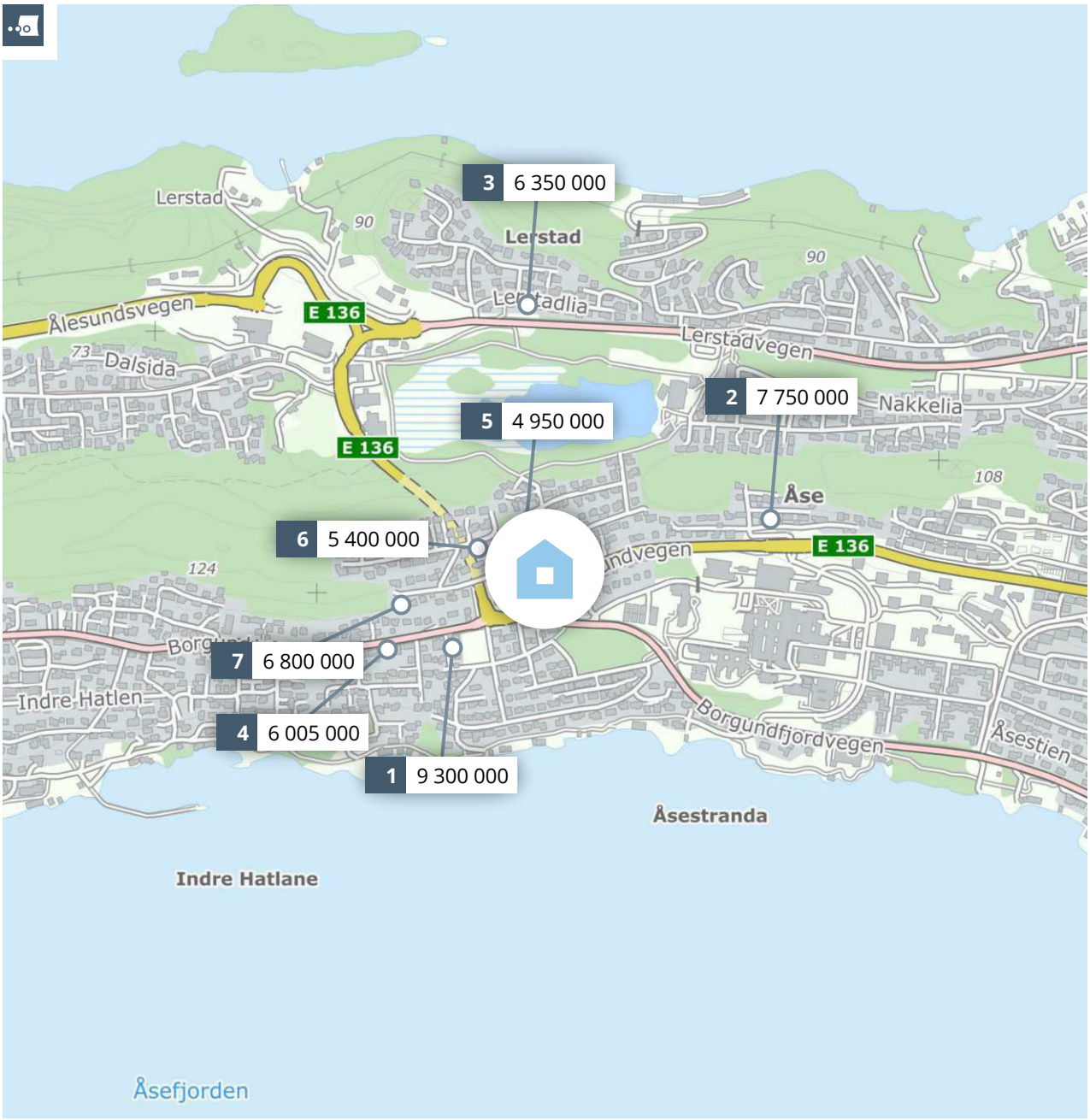
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
HASSELVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 04.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hasselvegen 2, 6017 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 50 BNR 957 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLAÅSEN

Verdivurdert til

6 800 000

-	6 800 000	42 236
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	161 m²	31 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Dyrøys veg 32				29.06.2023	9 500 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**49 733**
	187 m²	2021	450 m²	4 sov						
2	Lauramarka 3				14.04.2026	6 950 000	**7 750 000**	0	7 750 000	**30 754**
	252 m²	1983	933 m²	3 sov						
3	Lerstadlia 8 B				30.09.2025	5 900 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**42 333**
	150 m²	2015	644 m²	5 sov						
4	Borgundvegen 692				04.07.2025	6 290 000	**6 005 000**	0	6 005 000	**30 795**
	195 m²	1954	1 132 m²	3 sov						
5	Furelia 30				11.11.2024	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**32 143**
	154 m²	1967	1 687 m²	3 sov						
6	Fureåsen 7				14.05.2025	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**31 579**
	171 m²	1967	1 210 m²	4 sov						
7	Furelia 53				29.05.2026	7 500 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**30 769**
	221 m²	1982	927 m²	4 sov						

Sørvendt enebolig over to etasjer med godkjent utleiedel. Boligen ligger i et veletablert nabolag, rolig og barnevennlig med kort vei til alt du trenger i det daglige. Eiendommen er pent opparbeidet med grøntarealer, asfalter innkjørsel, carport og garasje. Det er lagt opp til el-bil lader i carport.

Underetasje: Entré, kjellerstue, soverom, 2 boder, bad, gang og vaskerom
Hovedetasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bod

Boligen holder en gjennomgående god standard og er blitt jevnlig vedlikeholdt opp gjennom årene.

Kjøkkenet ble skiftet i 2023 og har hvite glatte fronter og en laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Det er utstyrt med

integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og micro, samt frittstående kjøleskap.

Badet i hovedetasjen er helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med badekar, dusj, baderomsinnredning og toalett fra 2022.

Badet i underetasjen er helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med dusjkabinett, baderomsmøbel og toalett.

Vaskerommet har malt betong på gulv og baderomsplater på veggene fa 2017. Det er utstyrt med innredning, vask og opplegg for vaskemaskin

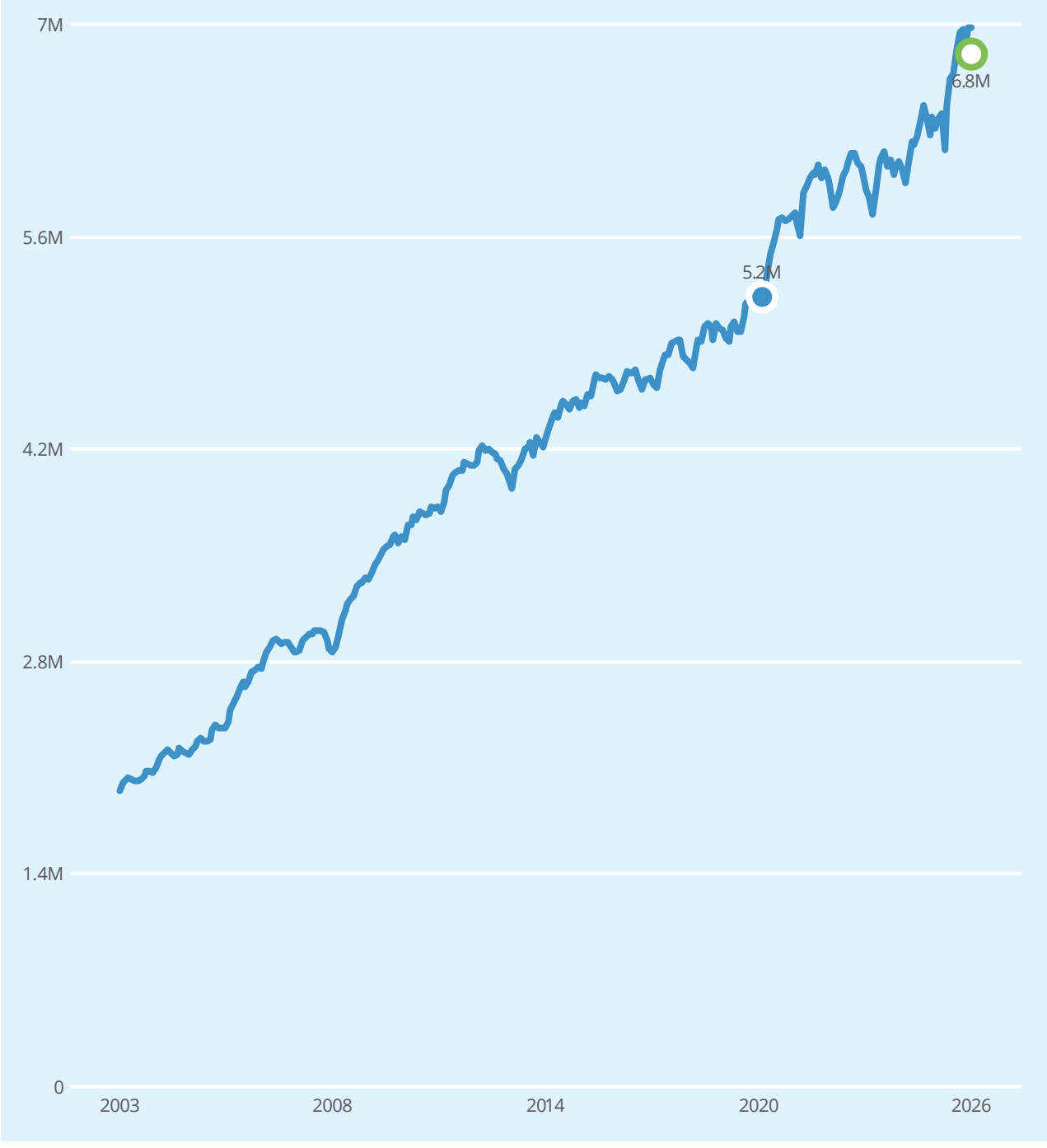
Det er fire romslige soverom i boligen, tre av dem er i hovedetasjen. Det siste er plassert i underetasjen og er godt egnet for utleie.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.11.2020	23.11.2020	06.04.2021	4 990 000	5 200 000	0	5 200 000

Eneboliger til salgs i 6017 ÅLESUND nå

6
eneboliger til salgs

8.7M
8.4M
8 045 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Eneboliger solgt i 6017 ÅLESUND siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

7 140 000 Salgspris i snitt
7 111 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
51
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 236 Hasselvegen 2 Totalpris 6 800 000
32 975 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd
30 417 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Hasselvegen 2 , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 957

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1148 **Eiendomsverdi ref nr:** IG1087

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52605960

Norconsult

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

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 fuktsøk.

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningssakkyndige 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

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket har taktekking av hollansk pannestein og er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Det er opplyst i egenerklæring at pipehatt og beslag rundt pipe er skiftet i 2025.

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved takgjennomføringer uten funn av forhøyede verdier.
Det er registrert stedvise fuktskjolder men disse fremsto som tørre på befaringsdato.

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vinduer er utført med malte karmer og 2- og 3-lags isolerglass.
Vinduer i underetasje ble skiftet i 2021.
I 1. etasje er enkelte vinduer skiftet i 2013. På begge soverom mot øst ble det montert lydisolerende vinduer i 2021. Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på soverom i 1.etasje og hev/senk balkongdør på stue i 1.etasje i malt tre med 2-lags glass.
Hev/senk balkongdør er fra byggeår, hovedytterdør er vurdert til å være av noe nyere dato.
Det er opplyst av eier at balkongdør på soverom i 1.etasje er skiftet i 2021.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon mot vest, sør og øst.
Det er malt rekkverk og håndlist på terrasse mot vest og øst, rekkverk på terrasse mot sør har rekkverksstolper i lakkert stål og glassrekkverk.
Det er opplyst av eier at terrasse mot sør er fra 2024.

Rustdannelser på bjelkesko på takoverbygg mot øst.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Laminatgulv i vindfang og gang, parkett på stue og soverom.
1.etasje:
Parkett på alle rom bortsett fra vinylbelegg på bod.
Veggene er med malte plater, stedvis trepanel og himlingen med himlingsplater.

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskille er utført som trebjelkelag.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.

Nivellering ble utført stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

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

Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats på stue i 1.etasje og sotluke/feieluke er lokalisert på bad i underetasje.

Rom under terreng:
Gulvet er belagt med laminat, og veggene er innvendig utfôret mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt på i vegg i gang underetasje, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat 13,6vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Det er malt tretrapp med stusstrinn i lakkert tre.
Rekkverk med stående tett kledning og spilerekkverk i tre.

Innvendige dører er malte glatte dører og profilerte dører.
Det er profilert dør med sidefelt og glass mellom vindfang og stue i underetasje og skyvedør i gang i 1.etasje.

Ifølge eier og egenerklæring er det ikke opplyst om skade som følge av skadedyr, mugg, sopp eller råte i boligen.
Etasjeskille på kaldtloft ble stedvis kontrollert for spor etter skadedyr uten funn av avvik.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og det er målt et lokalt fall i sluk i dusjsone på 5mm, resterende gulv fremstår som flatt.

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og 5 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger.

Det er opplyst av eier at gulvstående toalett ble skiftet i 2022.

Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt i vegg på tilstøtende rom i gang, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat under 6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, overflater på vegger er fornyet i 2017 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Det er opplyst i egenerklæring at veggoverflater på vaskerommet ble renovert i 2017.

Våtrommet har malt betonggulv, uten varmekilde.
Gulvet på vaskerommet fremstår som flatt.

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegg, gulv mangler vanntett sjikt.

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til å være 0.

Det er opplegg for vaskemaskin og innredning med vaskekum.
Det er opplyst at innredning ble montert i forbindelse med fornying av veggoverflater.

Hulltaking er foretatt i vegg i gang underetasje, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat 13,6vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og innvendig tak med himlingsplater. Det er montert gulvstående toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, mens gulvet i dusjsonen er nedsenket ca. 6 cm i forhold til øvrig gulv. Det er montert plastsluk fra byggeår.

Våtrommet har naturlig ventilering. Det er montert vindu i dusjens våtsone.

Våtrommets byggeår/rehabiliteringsår er ukjent, men våtrommet vurderes å være eldre enn år 2000. På bakgrunn av våtrommets alder, registrerte utførelse og manglende dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt, vurderes våtrommet å ha høy alder og være i en tilstand hvor oppgradering må påregnes. Våtrommet gis TG3.
Ved en eventuell renovering må det påregnes full rehabilitering av våtrommet. Dette omfatter blant annet etablering av nytt og dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende fall til sluk, egnet ventilasjon samt vurdering og utbedring av vinduets plassering i våtsonen.
Løsningene bør tilpasses gjeldende krav og forventet bruk.

Hulltaking er foretatt i vegg på tilstøtende rom på soverom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat under 6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er opplyst i egenerklæring at kjøkken er renovert i 2023.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og noe rør i rør i underetasje. Rør-i-rør er besiktiget via inspeksjonsluke på stue i underetasje.
Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilering via ventiler i vindu.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue i 1.etasje.
Eier opplyser at motor i varmepumpen ble skiftet i 2024.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert på vaskerom fra 2017 og ca 30 liters varmtvannstank montert i innredning på stue i underetasje fra 2021.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og på stue i underetasje.
Skjult og åpen installasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst installert i 1978.

Det er opplyst av eier at sikringsskap og det elektriske anlegget ble stedvis renovert i 2021, for utfyllende beskrivelse på hva som ble gjort med det elektriske anlegget henvises det til samsvarserklæring datert 17.06.2021.

Eier opplyser at det er klargjort for EL-bil lader i carport.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Grunnmursbeskyttelse med grusmasser, fra 1978.
Det er opplyst i egenerklæring at drenering mot nord ble skiftet av tidligere eier, nøyaktig tidspunkt for dette er ukjent.

Grunnmuren er utført i betongstein, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Det er noe skrånet terrengforhold rundt boligen.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er fra 1978.
De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er opplyst i egenerklæring at avløpsledninger ble filmet i 2022 uten funn av avvik.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1978, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

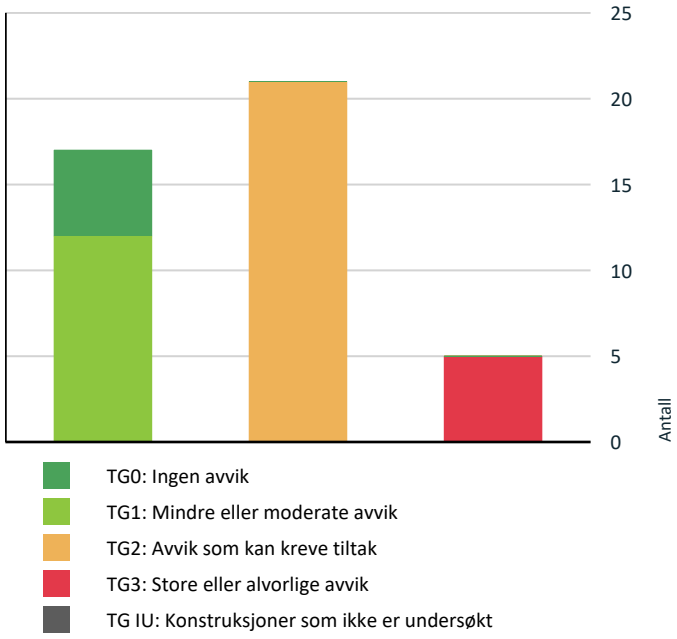
Basert på byggemeldte tegninger datert 25.01.1977 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Rom som er markert som "Bod" i underetasje er idag nyttet som vindfang
Pkt. 2: Rom som er markert som "Kjøkken" i underetasje er idag nyttet som stue.
Pkt. 3: Det er inntegnet 2 stk ytterdører i underetasje, ene døren erstattet med glassbyggerstein.
Pkt. 4: Rom som er markert som "WC" i 2.etasje er idag nyttet som bod.

Pkt. 1 og 3 er ansett som en søknadspliktig endring, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er omsøkt og godkjent av kommunen.

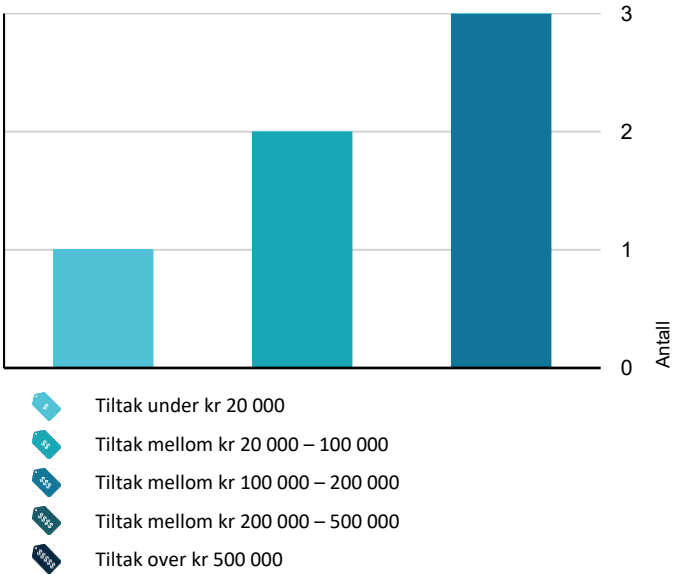
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk ved badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Malt betong er ikke en godkjent løsning for vanntett sjikt på våtrom og det er registrert utett overgang mellom gulv og vegg ved dørterskel.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Karmene i vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Det er registrert ufagmessig tetting av hull etter katteluke på hev/senk balkongdør i 1.etasje.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Det er registert hull i terrasse mot vest som kan medføre risiko for skade på små barn.
Rekkverket på terrasse mot vest og øst er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
Det er registrert rustdannelser på bjelkesko på takoverbygg mot øst.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert stedvis striper i parkettgulv og stedvis knirk i gulv.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert stedvise hakk og sår på vegger og listverk.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i innredning på stue i underetasje iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstank er koblet med stikkontakt og har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert stedvise sprekkdannelser i murpuss på grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert manglende fuge i bunnlisten til våtromsplatene.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på takflater mot nord. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på terrasse mot vest og øst er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger i rekkverk er målt til 21cm

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Utvidet med carport mot øst samt takoverbygg over inngangsparti
2024	Tilbygg	Utvidet terrasse mot sør
1997	Modernisering	Skiftet taktekking
2011	Modernisering	Montert ny peisovn på stue i 1.etasje
2021	Modernisering	Montert varmepumpe på stue i 1.etasje.
2021	Modernisering	Skiftet alle vinduer i underetasje, 2 stk vinduer i 1.etasje og balkongdør i 1.etasje
2021	Modernisering	Montert dryppstopp over carport, inngangsdør og sportsbod
2021	Modernisering	Renovert det elektriske anlegget
2022	Modernisering	Skiftet toalett på bad i 1.etasje
2022	Modernisering	Installert ny varmtvannstank og stoppekran på kjøkkeninnredning i underetasje
2023	Modernisering	Renovering av kjøkken
2025	Modernisering	Skiftet pipehatt og beslag rundt pipe

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har taktekking av hollansk pannestein og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Det er opplyst i egenerklæring at pipehatt og beslag rundt pipe er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på takflater mot nord. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er kaldtloft.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved takgjennomføringer uten funn av forhøyede verdier.
Det er registrert stedvise fuktskjolder men disse fremsto som tørre på befaringsdato.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.



Råteskadet kledning mot sør.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med malte karmer og 2- og 3-lags isolerglass.
Vinduer i underetasje ble skiftet i 2021.
I 1. etasje er enkelte vinduer skiftet i 2013. På begge soverom mot øst ble det montert lydisolerende vinduer i 2021. Øvrige vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer fra byggeår er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det må påregnes å skifte vinduer fra byggeår for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på soverom i 1.etasje og hev/senk balkongdør på stue i 1.etasje i malt tre med 2-lags glass.
Hev/senk balkongdør er fra byggeår, hovedytterdør er vurdert til å være av noe nyere dato.
Det er opplyst av eier at balkongdør på soverom i 1.etasje er skiftet i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ufagmessig tetting av hull etter katteluke på hev/senk balkongdør i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



Ufagmessig tetting av hull etter katteluke på balkongskyvedør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon mot vest, sør og øst.
Det er malt rekkverk og håndlist på terrasse mot vest og øst, rekkverk på terrasse mot sør har rekkverksstolper i lakkert stål og glassrekkverk.

Det er opplyst av eier at terrasse mot sør er fra 2024 og er utført med justerbare stolpesko.

Vurdering av avvik:
• Det er registert hull i terrasse mot vest som kan medføre risiko for skade på små barn.
• Rekkverket på terrasse mot vest og øst er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm

Konsekvens/tiltak
• Det er anbefalt å tette hull i terrasse.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Hull i terrasse mot vest.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Rustdannelser på takoverbygg mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert rustdannelser på bjelkesko på takoverbygg mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes vedlikehold av bygningsdelen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Underetasje:
Laminatgulv i vindfang og gang, parkett på stue og soverom.
1.etasje:
Parkett på alle rom bortsett fra vinylbelegg på bod.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert stedvis striper i parkettgulv og stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

• Det er registrert stedvis striper i parkettgulv og stedvis knirk i gulv.



Stedvise skader på parkettgulv.



Stedvise skader på parkettgulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

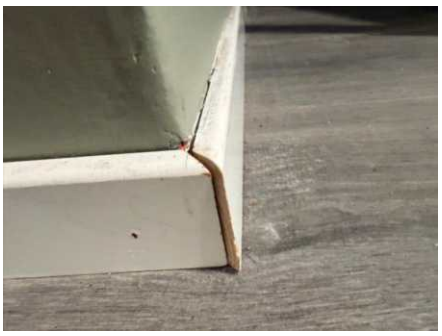
Veggene er med malte plater, stedvis trepanel og himlingen med himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er registrert stedvise hakk og sår på vegger og listverk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.


Stedvise skader på vegg.


Løs list i gang i underetasje.


Stedvise skader på vegg.


Stedvise skader på listverk.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskille er utført som trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato uten funn av avvik.
Nivellering ble utført stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Radon

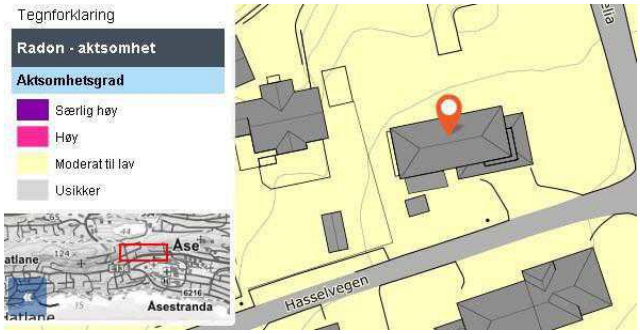
Beskrivelse

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

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, 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.

Tilstandsrapport



Området har følgende forekomst av radon: Moderat til lav.
Kilde: Norges geologiske undersøkelser

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, peis med innsats på stue i 1.etasje og sotluke/feieluke er lokalisert på bad i underetasje.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet er belagt med laminat, og veggene er innvendig utføret mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt på i vegg i gang underetasje, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat 13,6vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.
Måleresultat 13,6vekt%

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med stusstrinn i lakkert tre.
Rekkverk med stående tett kledning og spilerekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er målt til 21cm

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Åpninger i rekkverk er målt til 21cm

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører og profilerte dører.
Det er profilert dør med sidefelt og glass mellom vindfang og stue i underetasje og skyvedør i gang i 1.etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Stedvise små skader på dører og løse dørvridere.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ifølge eier og egenerklæring er det ikke opplyst om skade som følge av skadedyr, mugg, sopp eller råte i boligen.

Etasjeskille på kaldtloft ble stedvis kontrollert for spor etter skadedyr uten funn av avvik.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

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.

Tilstandsrapport

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2001 **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.

• Det er registrert fuktskader på vindusforinger

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.



Fuktskader rundt vindu.



Fuktskader rundt vindu.



Det er montert vindu i våtsone.

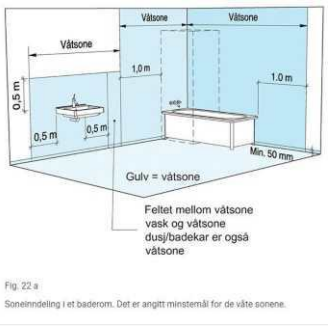


Fig. 22 a
Soneinndeling i et baderom. Det er angitt minstemål for de våte sonene.

Illustrasjon våtsoner rundt badekar.
Kilde: Sintef Byggforsk

1.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og det er målt et lokalt fall i sluk i dusjsone på 5mm, resterende gulv fremstår som flatt.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

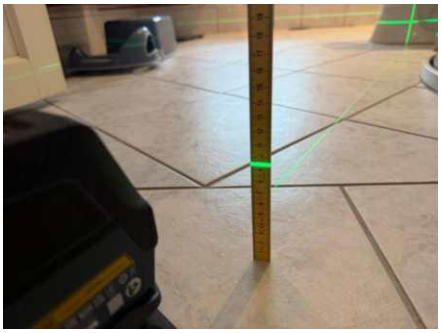
Tilstandsrapport

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

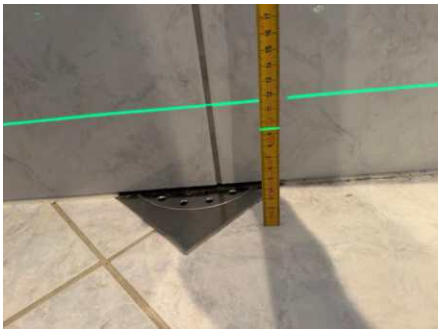
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nivellering av gulv på bad.



Nivellering av gulv på bad.

1.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og 5 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk ved badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å gi tilkomst til sluk ved badekar.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluk i dusjsone.



Sluk ved badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, badekar og dusjvegger.

Det er opplyst av eier at gulvstående toalett ble skiftet i 2022.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg på tilstøtende rom i gang, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat under 6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.
Måleresultat under 6,0vekt%

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, overflater på vegger er fornyet i 2017 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

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.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med våtroms-/baderomsplater, og himlingen har panel på innvendig tak.
Det er opplyst i egenerklæring at veggoverflater på vaskerommet ble renovert i 2017.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert manglende fuge i bunnlisten til våtromsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.



Manglende fuge i bunnlisten til våtromsplatene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt betonggulv, uten varmekilde.
Gulvet på vaskerommet fremstår som flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

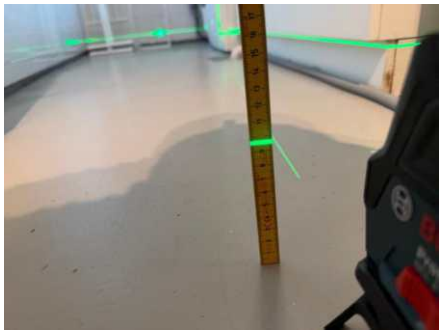
Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

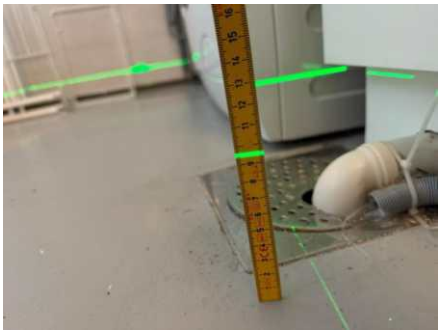
Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å utbedre fallforhold på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nivellering av gulv på vaskerom.



Nivellering av gulv på vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel på vegg, gulv mangler vanntett sjikt.
Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til å være 0.

Vurdering av avvik:

• Malt betong er ikke en godkjent løsning for vanntett sjikt på våtrom og det er registrert utett overgang mellom gulv og vegg ved dørterskel.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av å skifte sluk samt etablere nytt vanntett sjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk på vaskerom.



Utett overgang mellom gulv og vegg ved dørterskel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og innredning med vaskekum.
Det er opplyst at innredning ble montert i forbindelse med fornying av veggoverflater.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i gang underetasje, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat 13,6vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.
Måleresultat 13,6vekt%

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, flislagte vegger og innvendig tak med himlingsplater. Det er montert gulvstående toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, mens gulvet i dusjsonen er nedsenket ca. 6 cm i forhold til øvrig gulv. Det er montert plastsluk fra byggeår.

Våtrommet har naturlig ventilering. Det er montert vindu i dusjens våtsone.

Våtrommets byggeår/rehabiliteringsår er ukjent, men våtrommet vurderes å være eldre enn år 2000. På bakgrunn av våtrommets alder, registrerte utførelse og manglende dokumentasjon på oppbygning og tettesjikt, vurderes våtrommet å ha høy alder og være i en tilstand hvor oppgradering må påregnes. Våtrommet gis TG3.

Ved en eventuell renovering må det påregnes full rehabilitering av våtrommet. Dette omfatter blant annet etablering av nytt og dokumentert tettesjikt, tilfredsstillende fall til sluk, egnet ventilasjon samt vurdering og utbedring av vinduets plassering i våtsonen. Løsningene bør tilpasses gjeldende krav og forventet bruk.

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Sluk i dusjsone.



Areal i dusjsone er nedsenket ca. 6cm.



Vindu i våtrommets dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg på tilstøtende rom på soverom, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat under 6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier.
Måleresultat under 6,0vekt%

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er opplyst i egenerklæring at kjøkken er renovert i 2023.

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og noe rør i rør i underetasje. Rør-i-rør er besiktiget via inspeksjonsluke på stue i underetasje.

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerom.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport



Rør i rør system med stoppekran på stue i underetasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig ventilering via ventiler i vindu.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe på stue i 1.etasje.
Eier opplyser at motor i varmepumpen ble skiftet i 2024.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke opplyst at det er gjennomført service de siste årene, det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank montert på vaskerom fra 2017 og ca 30 liters varmtvannstank montert i innredning på stue i underetasje fra 2021.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i innredning på stue i underetasje iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstank er koblet med stikkontakt og har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker med en effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og på stue i underetasje.
Skjult og åpen installasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst installert i 1978.

Det er opplyst av eier at sikringsskap og det elektriske anlegget ble stedvis renovert i 2021, for utfyllende beskrivelse på hva som ble gjort med det elektriske anlegget henvises det til samsvarserklæring datert 17.06.2021.

Eier opplyser at det er klargjort for EL-bil lader i carport.



Sikringsskap lokalisert i bod i underetasje.



Hovedsikringer er lokalisert i bod i underetasje.



Sikringsskap er lokalisert på stue i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursbeskyttelse med grusmasser, fra 1978.

Det er opplyst i egenerklæring at drenering mot nord ble skiftet av tidligere eier, nøyaktig tidspunkt for dette er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betongstein, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvise sprekkdannelser i murpuss på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



Sprekkdannelser i murpuss på grunnmur mot sør.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er noe skrånet terrengforhold rundt boligen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er fra 1978.
De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er opplyst i egenerklæring at avløpsledninger ble filmet i 2022 uten funn av avvik.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1978, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsrapport

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på takflater mot nord. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på terrasse mot vest og øst er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm

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

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er målt til 21cm

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, 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.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

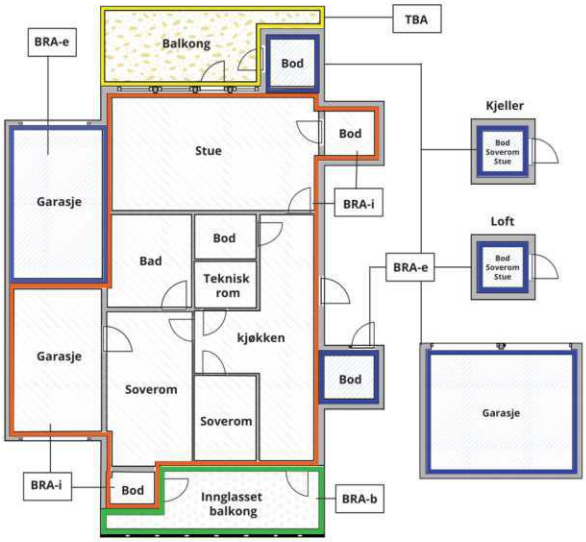
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	94			94	46
Underetasje	67	31		98	
SUM	**161**	**31**			**46**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, bod, bad, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vaskerom, gang, vindfang, bod, bod 2, stue, soverom, bod 3, bad	Sportsbod, garasje	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje og sportsbod i underetasje.

Terrasse og balkongareal (TBA) omfatter terrasser i 1.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 25.01.1977 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Rom som er markert som "Bod" i underetasje er idag nyttet som vindfang
Pkt. 2: Rom som er markert som "Kjøkken" i underetasje er idag nyttet som stue.
Pkt. 3: Det er inntegnet 2 stk ytterdører i underetasje, ene døren erstattet med glassbyggerstein.
Pkt. 4: Rom som er markert som "WC" i 2.etasje er idag nyttet som bod.

Pkt. 1 og 3 er ansett som en søknadspliktig endring, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	957		0	603.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hasselvegen 2

Hjemmelshaver
Abrahamsen Camilla, Sandberg Peer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørvendt enebolig over 2 plan med flott beliggenhet på Åse i Ålesund Kommune.
Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.
Boligen ligger ca 2,5km fra handelssenteret på Moa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plenarealer og stedvise beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.08.2026		Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	06.08.2026		Gjennomgått	80	Nei
Norges Eiendommer	24.08.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600:2025	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260104
Addresse	Hasselvegen 2		
Postnr.	6017	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Peer Sandberg		
Selgers navn	Camilla Abrahamsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt Forsikring

Polise/avtalenr.:

37720801

Våtrom

Initialer selger:
P S
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bom i flis begge bad. Lite fall på gulv 1 etg jf. tidigere takstrapport. Fuktskade på utforing vindu 1 etg v/badekar.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

1 etg: Byttet toalett. U.etg: Byttet flotør i toalett.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

1. etg: Fornyet fuger i dusj. U.etg: Satt inn dusjkabinett, ny servant, skap samt malt vegg og gulv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura Rørlegger Rønnestad AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
P S
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert vvb og ny stoppekran i u.etg. (Rønnestad) Rørleggerarbeid ifm. nytt kjøkken 1.etg. (Fagrør)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

2x faktura fra Rørlegger Rønnestad AS. 1x faktura fra Fagrør AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Filmet avløp, ingen feil funnet (Rønnestad)

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik funnet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedret pipebeslag og komplett pipe etter lekkasje i området rundt pipen. (Langvas AS.)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Langvas AS.

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er gamle setningsskader/sprekker i mur. Det har ikke blitt observert endringer under vår botid.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Samtlige vinduer i u.etg byttet til NorDan i 2021. Satt inn 2x støydempende vindu og støydempende balkongdør 1 etg. Bygget altan sør 2024. Installert dryppstopp over carport, inngangsdør og utebod.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv og min far.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering på baksiden av bygget. Gjennomført av Alnes Hage & Anleggservice AS på oppdrag fra forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Alnes Hage & Anleggservice AS på oppdrag fra forrige eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total renovering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av det elektriske anlegget, fra El24 AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

EL24 AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert varmepumpe i 2021. Utført av min far (Odin Teknologi). Kjøkkenventilator installert i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Installasjon av 2x elektriske Flexit vifter, og 1x passiv ventil.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Montera AS (kjøkkenventilator).

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny altan mot sør bygget 2024 forbundet til gammel veranda mot vest.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er registrert med utleiedel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jf. tidligere takstrapport dat. 27.10.2020 er det godkjent utleiedel i underetasjen.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har tidligere hatt sukkermaur i u.etg. Utbedret dette ved å fjerne blomsterbed på sydsiden, samt tettet en liten sprekk i glassbyggerstein på bakkeplan. Ikke observert sukkermaur siden dette.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger en eldre reguleringsplan.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Det er ikke lagt gulv helt inn til vegg på soverom u etg.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 18.07.2026

Signert av *Peer Sandberg*

Signert av *Camilla Abrahamsen*

Initialer selger:
P S
C A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hasselvegen 2, 6017 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **01.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342871**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **179018608**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **957**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **224,43**

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6017 Åsestranda		50	957	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	6.9.76	dato 14.10.76 sak 758/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ola Eliassen	6017 Åsestranda	22103

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Fritidshus A/S	Boks 620, 6001 Ålesund	24156

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Oddvin Nerhagen	2420 Trysil	15

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 14.11.78

Kjell Fjærtoft
bygningssjefen

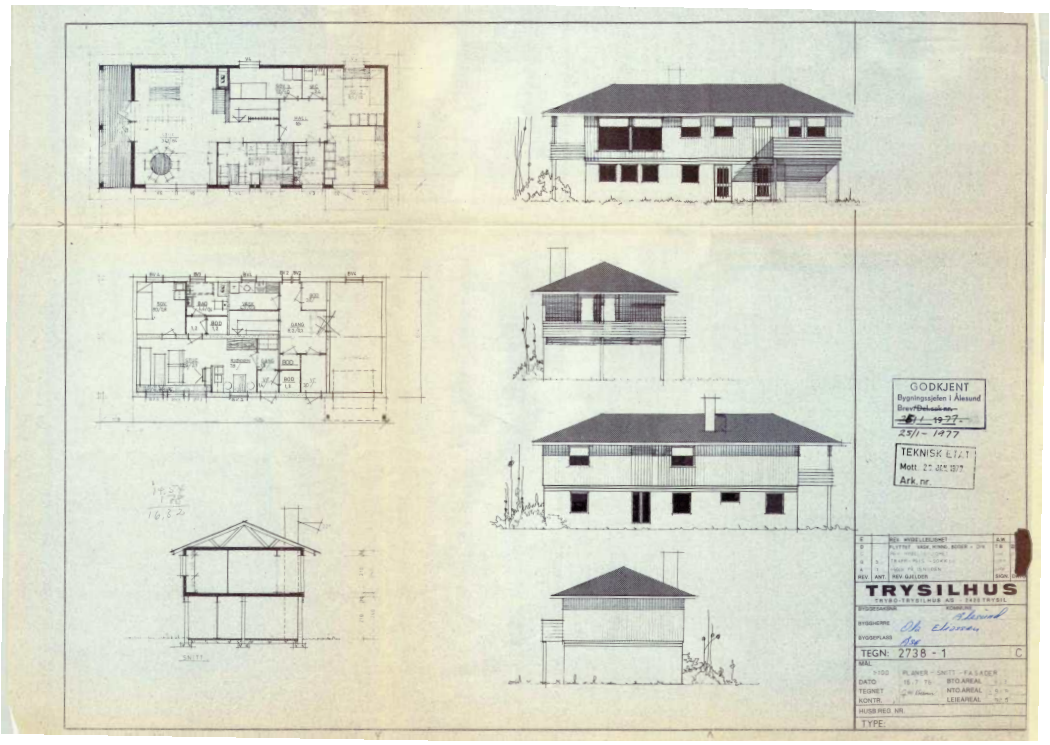
Jan Hansen
avd.ing.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Pedersen
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sam & Stenersen A/S, Oslo



GODKJENT
Byggingssjefen i Ålesund
~~Brannsjefen~~
~~-5 1 1977~~
25/1- 1977

TEKNISK ETAT
Mott. 27 JAN 1977
Ark. nr

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
C		REV. HYDE-LEILIGHET		
B		PLOTTET	TS	
A				

TRYSILHUS
TRYSIL-TRYSILHUS AS - 2422 TRYSIL

BYGGEADRESSE: Kildevn. Ålesund
BYGGHERRE: Ole Eliassen
BYGGEPLASS: Ålesund

TEGN: 2738 - 1 C

SAC:
1:100 PLANER - SNITT - FASADER
DATO: 15.7.76 BTO.AREAL
TEGNET: BRA
KONTR. LEIEAREAL
HUSB.REG. NR.
TYPE:

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass		Matr.nr	G.nr	Parsell nr
6017 Åsestranda			50	957
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Byggetillatelsen eller bygningssjefens vedtak**	
Tilbygg	Bolig	26.1.84	22.2.84	95/84
Byggherrens navn		**Adresse**		**Telefon**
Ola Eliassen		6017 Åsestranda		44331
Anmelderens navn		**Adresse**		**Telefon**
Fokus Hus Ålesund A/S		6010 Spjelkavik		43104
Ansvarshavendes navn		**Adresse**		**Telefon**
Håkon Nakken		6020 Vegsund		41354

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal bygningsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, den 29.5.84

bygningssjef

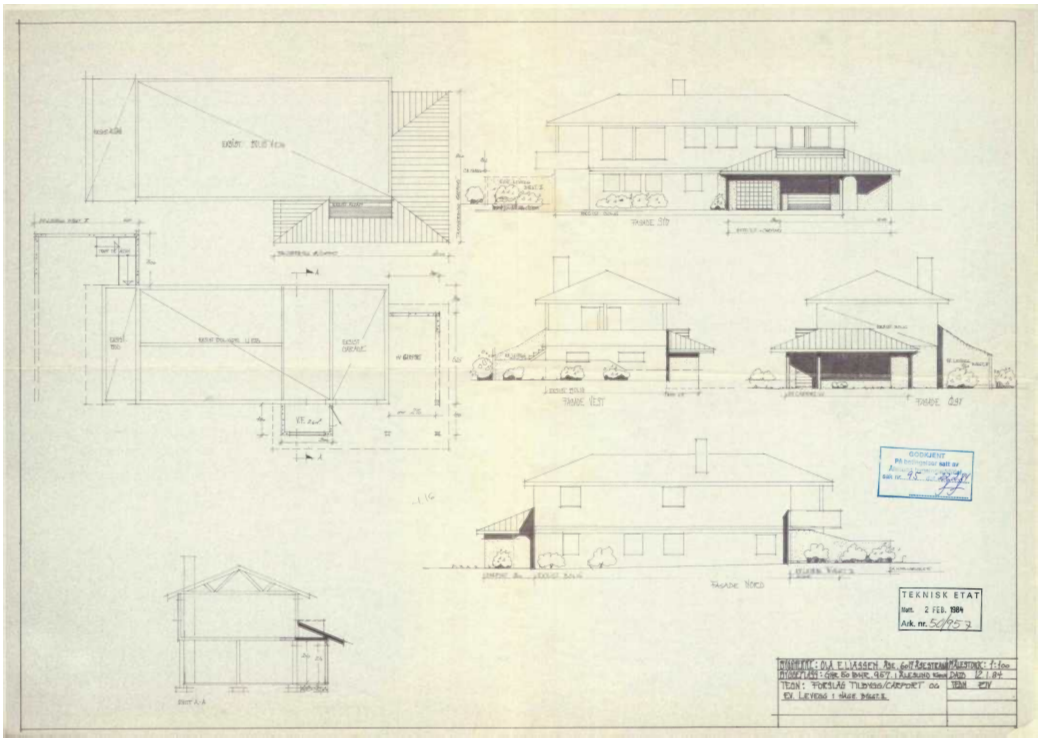
Kjell Fjærtoft

Svein Langeland
avd.ing.

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [x] arbeidstilsynet
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] bygn.v. v/Annaniassen
- [x] arkiv

Nr 5107 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 2-81
K-blankett 51.07


GODKJENT
TEKNISK ETAT
Ant. 2 FEB. 1984
Ark. nr. 5095 3

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 957	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hasselvegen 2 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

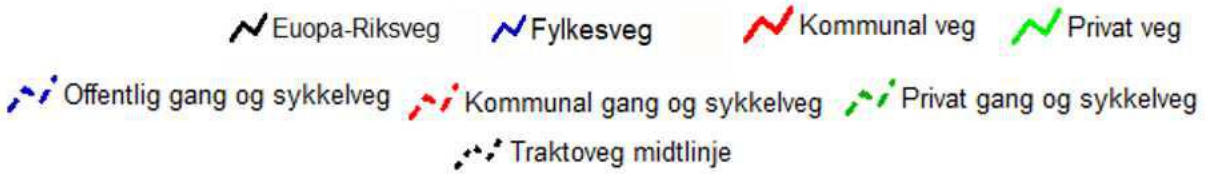
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn.
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Bygg godkjent revet	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg undergang	Veg	Trapp
Skrå forstøtningsmur	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Bebygd område	Skog	Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 957	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hasselvegen 2 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

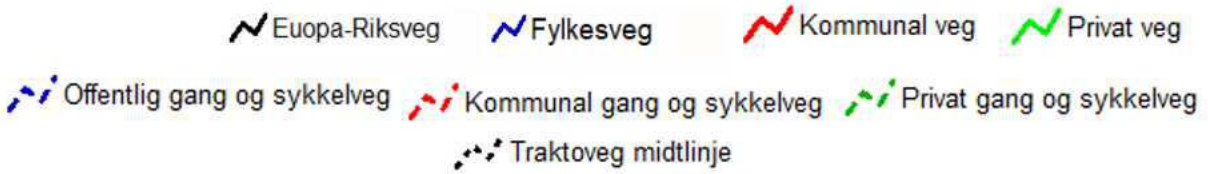
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn.
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant undergang
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Regulert støyskjerm
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpStøyGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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	

228

TEKNISK ETAT
Mott. 20. OKT. 1975
Ark.nr.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅESSTRANDA SYD I ÅLESUND KOMMUNE
STADFESTET I BREV AV 4.12 1974 FRA FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL TIL ÅLESUND FORMANNSKAP
RETTET I SAMSVAR MED BREV AV 2.10.1975 FRA MILJØVERNDEPARTEMENTET

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

I. Byggeområder.

Område for offentlig bebyggelse.
Område for bebyggelse, høghus.
Områder for konsentrert småhusbebyggelse.
Områder for villamessig bebyggelse.
Områder for forretnings- og servicebebyggelse.

II. Trafikkområder.

Veger, herunder fortau og gangveger.

III. Spesialområder, naustbebyggelse.

IV. Friområde.

§ 3

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

FELLESBESTEMMELSER

§ 5

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen skal vises områder for beplantnin
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten.

Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og vegens grunn til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.

§ 6

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 7

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 8

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE.

§ 9

Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjonar og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 10

Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytnir og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert enke tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

§ 11

Nettransformatorer for elektrisitetsforsyningen skal innpasses i området for konsentrert bebyggelse, offentlige områder, butikk- og serviceområdet, samt friområder.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL BLOKKBEBYGGELSE.

§ 12

Områdene skal ha en maksimal utnyttelsesgrad på 0,5, og skal bebygges i maksimalt 4 etasjer.

§ 13

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele området. Planen må vise terrengforandringer, gangveger, beplantning, tørkeplasser, sandlekeplasser, evt. forstøtningsmurer, garasje- og parkeringsplasser.

§ 14

Det bør oppsettes felles antenneanlegg hvor det er praktisk mulig.

§ 15

Det skal innenfor området avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være plass for garasje eller carport.

§ 16

I området skal det anlegges en lekeplass for hele feltet (kvartalslekeplass) samt en rekke mindre sandlekeplasser. Bygningsrådet avgjør utforming, begrensning, samt når i utbyggingen slike lekeplasser skal anlegges.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE TIL KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE.

§ 17

Områdene skal ha en utnyttelsesgrad på mellom 0,20 og 0,25 og skal bebygges i maksimalt 2 etasjer.

§ 18

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for hele feltet, med tilsvarende innhold som er angitt i § 13.

§ 19

Det bør oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 20

Det skal innenfor området avsettes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, hvorav 1 skal være plass for garasje eller carport.

§ 21

Det skal anlegges lekeplasser som etter bygningsrådets skjønn er tilfredsstillende både når det gjelder begrensning og utforming. Bygningsrådet avgjør når slike lekeplasser skal anlegges.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR VILLAMESSIG BEBYGGELSE.

§ 22

1. Områdene skal bebygges med åpen villamessig bebyggelse. Alle hus oppføres med mønetak og takvinkel på maksimum 27°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Innenfor en husgruppe kan denne takvinkel endres, hvis den blir ens for samtlige hus. Bygningsrådet avgjør hva som menes med en husgruppe i hvert enkelt tilfelle.

2. Bygninger som oppføres på gjenliggende enkelttomter i eksisterende miljøer (sterkt utbygde områder) skal med hensyn til takform, takvinke byggehøyde og fasademessig utstyr og materialer, tilpasses det eksisterende miljø.

3. Når tungtveiende grunner taler for det, eller når et bygg ved sin egenart eller spesielle kvaliteter etter bygningsrådets skjønn er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund.

§ 23

Der skal for hvert hus avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav den ene som garasje eller carport.

§ 24

Det forutsettes oppført boliger i en eller to etasjer. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 6,6 m for to-etasjes boliger. For en-etasjes boliger i sterkt skrånende terreng skal gesimshøyden ikke overstige 5,5 m.

BESTEMMELSER FOR FORRETNINGS- OG SERVICEBEBYGGELSE.

§ 25

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, offentlig- og privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

§ 26

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 27

Lasting og lossing av varer skal skje i tilknytning til egen serviceinngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og for kjørende kunder egen parkeringsplass.

BESTEMMELSER FOR NAUSTOMRÅDER.

§ 28

Naust skal oppføres med mønetak og ha en takvinkel mellom 35^{o} og 45^{o}. Som taktekningsmateriale kan godkjennes torv, og takvinkelen skal da være 30^{o}. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 29

Ubebygde deler av naustområder skal holdes ryddig. Innhegninger tillates ikke.

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER.

§ 30

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

Stadfestet i Molde, 13.10.75.

REGULERINGSPLAN FOR ÅSESTRANDA SYD

TABELL FOR AREALER OG UTNYTTELSESGRAD.

Eneboligområder:

Felt-betegn.	Antall leiligheter eksist.	Antall leiligheter total	Areal da	Utnyttelses-grad U=
BV_1	1	2	2,2	0,09
BV_2	8	11	13,6	0,08
BV_3	5	11	13,2	0,08
BV_4	21	24	20,0	0,12
BV_5	6	10	11,2	0,09
BV_6	7	14	15,8	0,09
BV_7	13	16	14,3	0,11
BV_8	7	23	29,5	0,08
BV_9	1	1	0,9	0,11
BV_{10}	13	20	14,2	0,14
BV_{11}	8	9	9,6	0,09
BV_{12}	14	15	16,5	0,09
BV_{13}	2	4	4,5	0,09
BV_{14}	3	6	6,5	0,09
BV_{15}	~~8~~ 10	~~2~~ 30	~~2,0~~ 27,2	~~0,10~~ 0,25 (etter endring (4 ett lav))
BV_{16}	2	5	6,2	0,08
BV_{17}	4	6	5,5	0,11
BV_{18}	6	6	6,3	0,09
BV_{19}	3	3	2,4	0,10
BV_{20}	2	2	3,6	0,10

Eksisterende leiligheter : 128 leiligheter

Totalt antall " : 181 "

Totalt areal : 198 da

Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad : U=0,09

Reguleringsplan for Åsestranda Syd (forts)

Konsentrerte boligområder, rekkehus, e.l.:

Felt betegn.	Antall leiligheter eksist.	totalt	Areal da	Utnyttelses-grad U=
BR_1	0	24	9,8	0,24
BR_2	1	60	28,3	0,21
~~BR_3~~	~~6~~	~~63~~	~~25,2~~	~~0,25~~

Se BV. 15.

Eksisterende leiligheter (som saneres) : 7 leiligheter
Totalt antall : 147 "
Totalt areal : 61 da
Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad : U= 0,24
Max. utnyttelsesgrad er på planen satt til : U= 0,25

Konsentrert blokkbebyggelse, blokker:

Felt betegn.	Antall leiligheter eksist.	totalt	Areal da	Utnyttelses grad U=
BB_1	0	120	29,5	0,40

Eksisterende leiligheter : 0
Totalt antall : 120
Totalt areal : 29,5 da
Utnyttelsesgrad : 0,40
Max. utnyttelsesgrad er på planen satt til : U= 0,50

30.

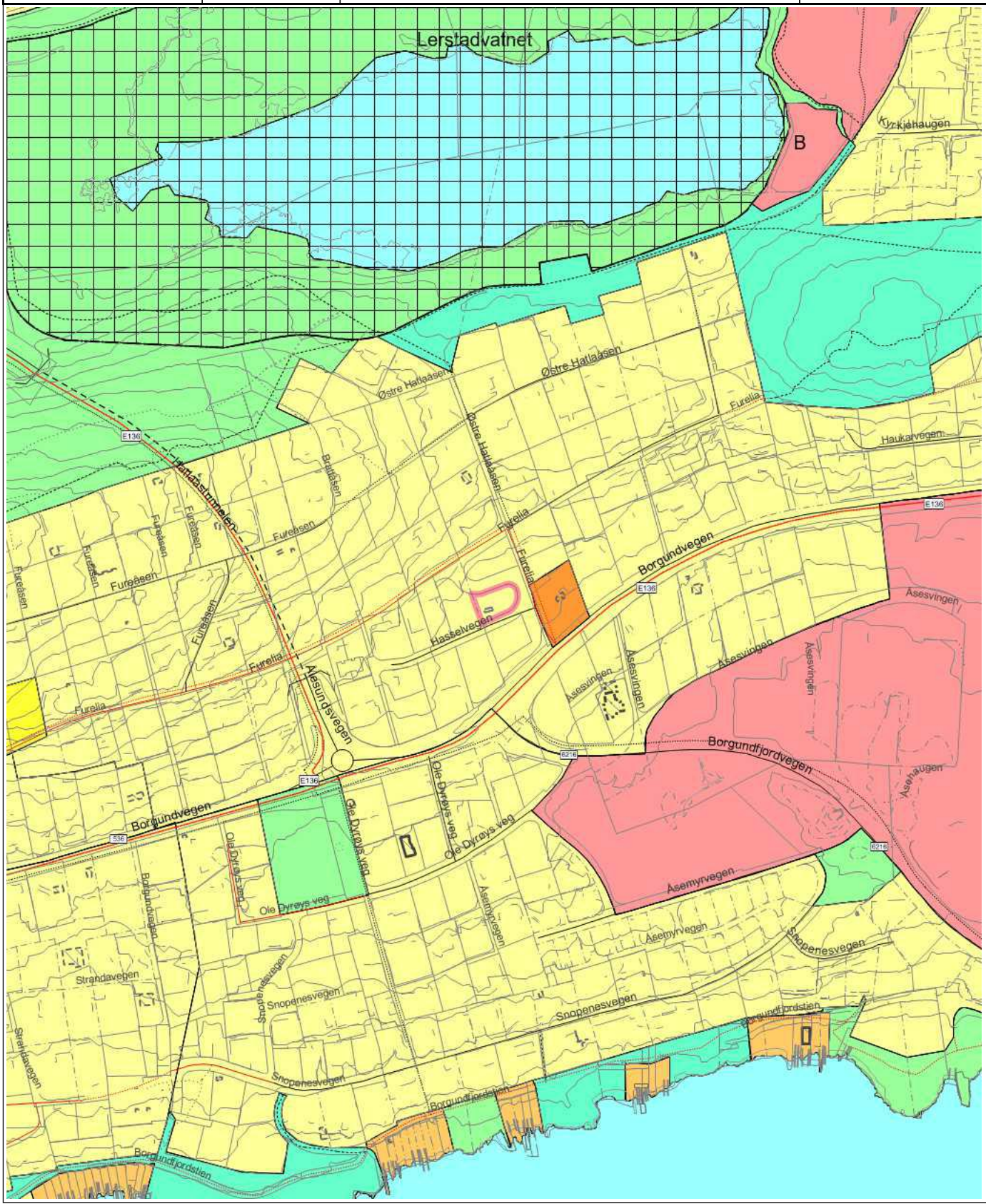
Ålesund byplankontor, 3.12.1971

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 957	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hasselvegen 2 6017 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000


Lerstadvatnet
B
Urkjehaugen
Østre Hatlaasen
Furelia
Haukarvegen
E136
Hatlaastunnelen
Furebasen
Furebasen
Furebas

Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Traktorveg


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Kai- og bryggekant


Frittstående mur


Loddrett mur


Slipp


Voll


Byggetiltak Ca. angivelse


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Elvekant


Elv og bekk


Kanal og grøft


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Innsjøkant


Byggetiltak Ca. angivelse


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Bygg godkjent revet


Byggetiltak Stikningsberegnet


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - Tunnel - Nåværende


Samleveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Fremtidig


Sykkelveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - På bakken - Nåværende


Gangveg - På bakken - Fremtidig


Gangveg - Tunnel - Nåværende


Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende


Grense for arealformål


Grense for båndleggingsoner

Båndlegging etter lov om naturvern


Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Blågrønnstruktur

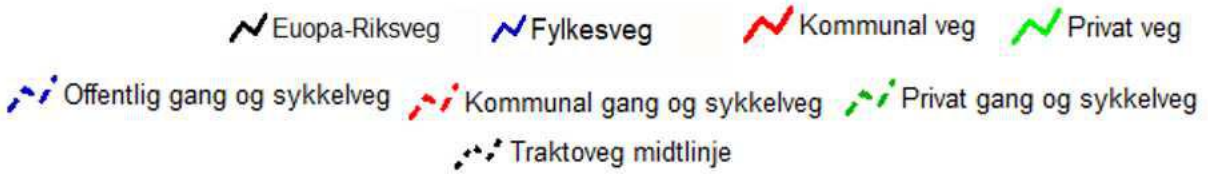
Naturområde

Friområde

Naturområde

Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hasselvegen 2, 6017 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 957, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Andrine Valde Viset

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 450 21 404

E-post: andrine.viset@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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