



**PRIVATMEGLEREN**  
ÅLESUND

**BORGUNDVEGEN 553**

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Energiattest

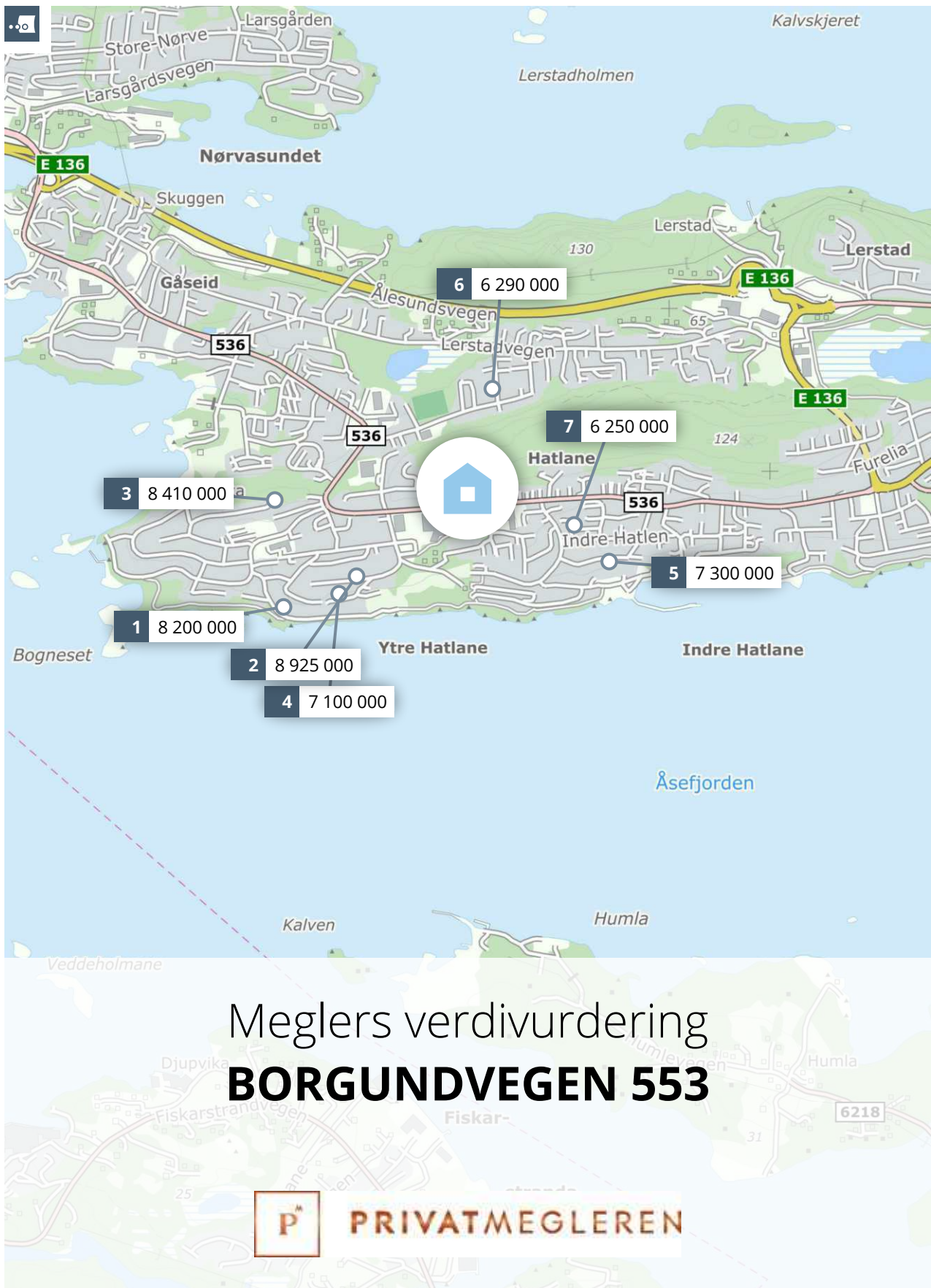
Situasjonskart

Reguleringskart

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



## Meglerns verddivurdering **BORGUNDVEGEN 553**

**P** PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMeglern Ålesund den 19.06.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: René Skarmyr.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Borgundvegen 553, 6016 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 48 BNR 89 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND  
GRUNNKRETS HATLEVIKA

Verdivurdert til

## 4 500 000

- 4 500 000 16 364  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	275 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt						661 m <sup>2</sup>
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Slevika 19 245 m <sup>2</sup> 1978 1 035 m <sup>2</sup> 5 sov	14.10.2024	8 800 000	<b>8 200 000</b>	0	8 200 000	<b>33 469</b>
<b>2</b> Øvre Klasgarden 16 200 m <sup>2</sup> 1957 883 m <sup>2</sup> 6 sov	28.04.2026	7 950 000	<b>8 925 000</b>	0	8 925 000	<b>44 625</b>
<b>3</b> Harald Ratviks veg 17 274 m <sup>2</sup> 1972 1 305 m <sup>2</sup> 4 sov	07.05.2026	7 400 000	<b>8 410 000</b>	0	8 410 000	<b>30 693</b>
<b>4</b> Nedre Klasgarden 18 199 m <sup>2</sup> 1965 858 m <sup>2</sup> 4 sov	10.04.2026	6 750 000	<b>7 100 000</b>	0	7 100 000	<b>35 678</b>
<b>5</b> Kvernhusåkeren 14 208 m <sup>2</sup> 1962 812 m <sup>2</sup> 2 sov	22.05.2025	5 800 000	<b>7 300 000</b>	0	7 300 000	<b>35 096</b>
<b>6</b> Ruudvegen 16 217 m <sup>2</sup> 1956 1 033 m <sup>2</sup> 4 sov	09.12.2024	6 290 000	<b>6 290 000</b>	0	6 290 000	<b>28 986</b>
<b>7</b> Kringlerøysa 2 A 194 m <sup>2</sup> 1950 803 m <sup>2</sup> 4 sov	12.06.2026	6 400 000	<b>6 250 000</b>	0	6 250 000	<b>32 216</b>

Stor enebolig med dobbel garasje.

Sentral beliggenhet på Hatlane. Kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk, busstopp og fint turterreng. Det er gode sol- og utsiktsforhold på eiendommen.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, trapper, støttemur og beplantning.

Boligen går over tre plan og holder varierende standard på innredninger og overlater. Det må påregnes oppussing både innvendig og utvendig.

**Inneholder:**

Underetasje: Entré, stue, gang, 2 soverom, gang, bod, vaskerom.

Hovedetasje: Entré, gang, 2 soverom, bod, bad, kjøkken, og stue.

Loft: 2 soverom; kott, gang.

Det gjøres oppmerksom på at det er dagens bruk av rommene som er beskrevet, ikke hva som er godkjent ift. tegninger.

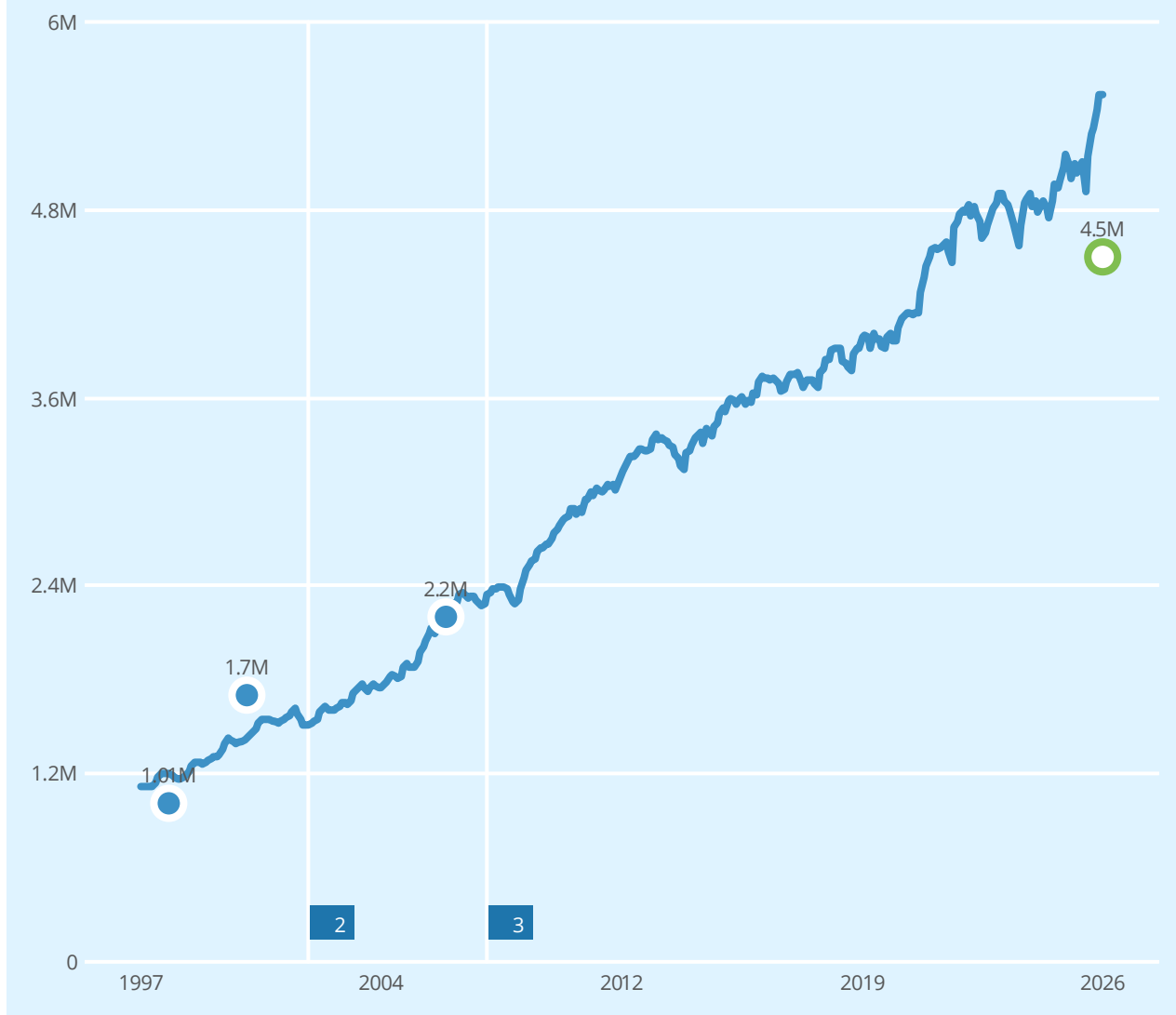
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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](http://www.nordea.no/finansiering)



## Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ~ Prisindeks
 2 Endring av eiendom

1

2

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
21.11.2006		21.11.2006	-	2 200 000	-	2 200 000	4
16.10.2000		01.12.2000	1 720 000	1 700 000	-	1 700 000	
06.08.1998		06.08.1998	-	1 010 000	-	1 010 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert verdi gjenspeiler ikke dagens reelle markedsverdi.

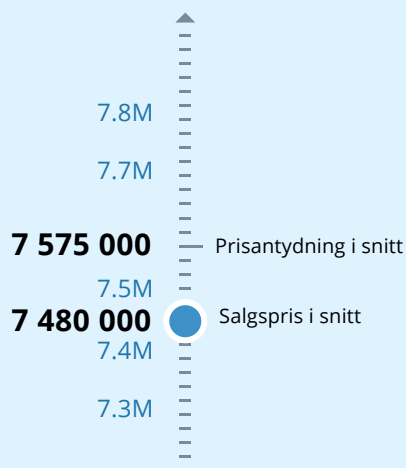


## Eneboliger til salgs i 6016 ÅLESUND nå



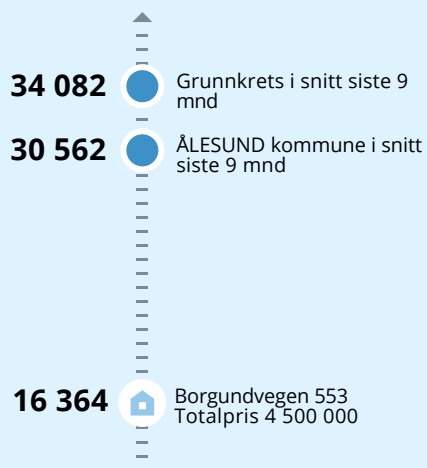
Ingen eneboliger til salgs nå

## Eneboliger solgt i 6016 ÅLESUND siste 9 mnd



for 0.5% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Borgundvegen 553, 6016 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 48, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 319 m<sup>2</sup> BRA-i: 275 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 20030-2184

Eiendomsverdi ref nr: MS6397

Autorisert foretak: Tte Consult A/S

Sertifisert Takstingeniør: Trond-Erik Reitan-Hagen



**TTECONSULT**  
- EN DEL AV  TAKSTGRUPPEN

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## TTE Consult AS

TTE CONSULT A/S – Din tekniske rådgiver i byggeprosjekter

Hos TTE CONSULT A/S kombinerer vi faglig tyngde med lokal forankring for å levere teknisk rådgivning du kan stole på. Vi holder til i Ålesund og tilbyr tjenester innen tilstandsvurdering, verditaksering, reklamasjonsoppdrag, uavhengig kontroll, overtakelser og prosjektledelse – alt med fokus på kvalitet, presisjon og trygghet for våre kunder.

Hvorfor velge oss?

- ☑ Fagkompetanse: Vi er medlem av Norsk takst, og våre konsulenter har solid erfaring fra byggebransjen.
- ☑ Trygghet: Vi utfører uavhengige kontroller og takseringer som gir deg et klart bilde av boligens tilstand og verdi.
- ☑ Effektivitet: Med moderne verktøy og strukturert prosjektledelse sikrer vi fremdrift og kvalitet i alle ledd.
- ☑ Lokal tilstedeværelse: Vi kjenner markedet og byggeskikken i Møre og Romsdal – og er alltid nær deg.

Vår visjon

Vi skal være en pålitelig partner for meglere, entreprenører og privatpersoner.



Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen  
Uavhengig Takstingeniør  
trond.erik@tteconsult.no  
464 45 070



# 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 fuktspøk.

## 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 ivarettatt. 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/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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

– TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig beliggende i Hatlane i Ålesund kommune. Boligen som er fra 1961 går over tre plan med underetasje, 1. etasje og loft. Det er veranda/terrasse over tilliggende garasje med utgang fra stuen på ca 62m<sup>2</sup>. Muligheter for utleie i underetasje. Boligen fremstår med behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere bygningsdeler som følge av alder og slitasje. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2 og 3, og kjøper må påregne utbedringer.

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er veranda/terrasse over garasjen med utgang fra stuen på ca. 62 m<sup>2</sup>. Verandaen/terrassen har oppbygget betongdekke og rekkverk i malt tre. Det er en platting ved inngangspartiet til leiligheten i underetasjen på ca. 8 m<sup>2</sup>. Plattingen er oppbygget av flisdekket betongdekke og rekkverk i malt tre. Det er to malte hovedytterdører og én malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2012. Taket er et saltak med A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom. Taket har takteking med betongtakstein og undertakteking av ukjent type. Taket er besikket fra bakkenivå. Det er en utvendig trapp av betong. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med både liggende og stående bordkledning, samt betong mot terreng. Det er malte vinduer og et takvindu med 2-lags glass. Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det er en flisbelagt betongplattning i 1. etasje, samt et stort område med asfalt på nedsiden av boligen.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskillet består av trebjelkelag, og det er betong mot grunn. Det er mursteinspipe med sotluke/feiluke. Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt i soverom. Gulvet har overflater av laminat, furu, betong og beleg. Innvendig har veggene tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himlingene har malte plater, panelplater og himlingsplater. Det er ikke etablert radonsperre, og det er heller ikke utført radonmålinger. Det er malt tretrapp. Det er malte glatte dører, finerdører og skyvedører. Bod uten sluk m/mulighet for vaskemaskin.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad › Etasje 1  
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6. Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler. Det er ca. 18 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70 mm, da det er oppkant ved dørterskelen. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Våtrommet har baderomsplater på veggene og synlig vinylbelegg på gulvet. Våtrommet har avtrekksventilasjon.

### Bad › Underetasje

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,3. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen

dokumentasjon. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har plastsluk. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Våtrommet har smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomsplater som synlig vanntett sjikt på vegg. Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

### Vaskekjeller › Underetasje

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da rommet må renoveres. Det er derfor ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilstanden i tilliggende konstruksjoner. 3 av 4 vegger er betong. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er eldre soilsluk. Våtrommet har vegger med trepanel og betongoverflate, samt himling med malt innvendig tak. Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde. Fall mot sluk er ca. 16 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 51 mm. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Det mangler vanntett sjikt, eller det vanntette sjiktet er ukjent. Våtrommet har utilstrekkelig ventilasjon. Ventilen er tettet, og ventilen går via garasjen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken › Etasje 1

Kjøkkenet er spesialbygget av møbelsnekker og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt benkeplate i laminat med overlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Kjøkken › Underetasje

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med overlimt vask. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er vask og toalett i rommet. Det er ikke etablert avtrekk. Det er malt himling, tapet på vegger og laminat på gulvet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er støpejernsrør fra byggepr samt nyere plastrør. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble opprinnelig installert i 1961. Sikringsskapet er plassert i trappegangen. Innvendige vannledninger består av kobberør og plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-systemet er inspisert i rørskap plassert i gangen. Stoppekran er plassert i vaskekjelleren. Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er plassert i stuen i 1. etasje. Det er to varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver. Den ene er plassert i vaskekjelleren og er fra 2014, mens den andre er plassert i boden i underetasjen og har ukjent alder. Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Boligen har ukjent type drenering og fuksikring fra 1961. Det er forstøtningsmur i betong. Boligen har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Avløpsrørene er av ukjent

# Beskrivelse av eiendommen

type fra 1961, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type fra 1961, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig gjerde av tre.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

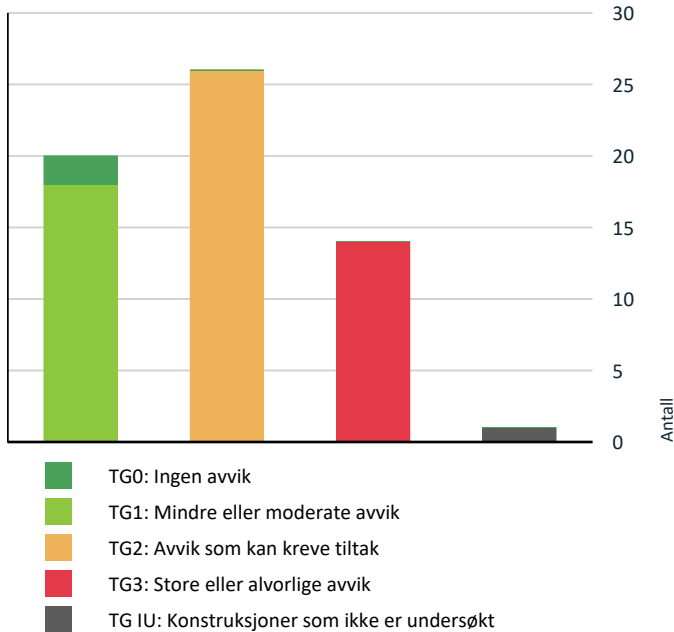
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I forhold til godkjente tegninger datert 05.02.1959 er det registrert vesentlige avvik mellom tegningsgrunnlaget og dagens situasjon. Hele underetasjen fremstår endret. Arealer som på tegningene er vist som boder, herunder blant annet brenselbod, matbod og øvrige bodarealer, er innredet og tatt i bruk til boligformål, herunder soverom, kjøkken, stue og øvrige oppholdsrom. Det er med dette etablert en leilighet i underetasjen. Videre er det på tegningene angitt at bakre del av boligen ikke er utsprengt. Dette stemmer ikke med dagens situasjon, da dette området er utsprengt og innredet med boder og vaskekjeller. Det er også oppført et mindre tilbygg/entré på ca. 2 m<sup>2</sup> som ikke fremgår av de godkjente tegningene. I 1. etasje er ett av de godkjente soverommene tatt i bruk som bod/rom med opplegg for vaskemaskin.

Endringene innebærer blant annet bruksendring fra tilleggsdel (boder) til hoveddel (oppholdsrom) samt fasadeendring i form av tilbygg/entré. Tiltakene vurderes som søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at forholdene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

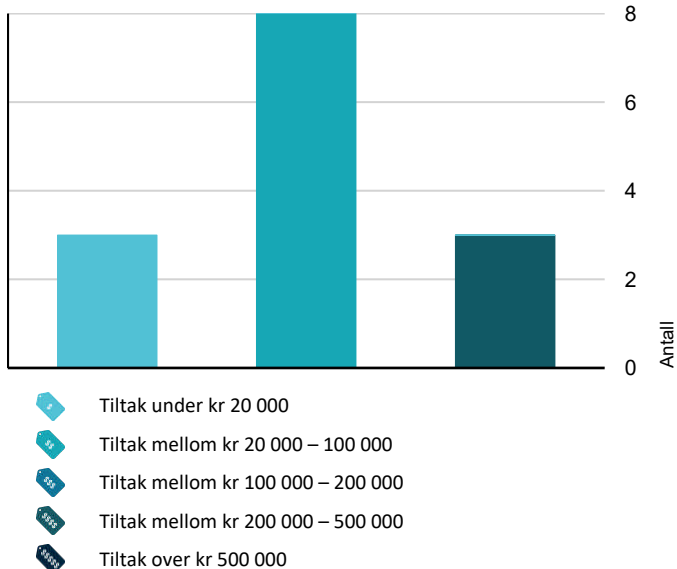
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
- ! Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Type vannnett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Type vannnett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Toalettrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Dokumentasjon for våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater, vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>

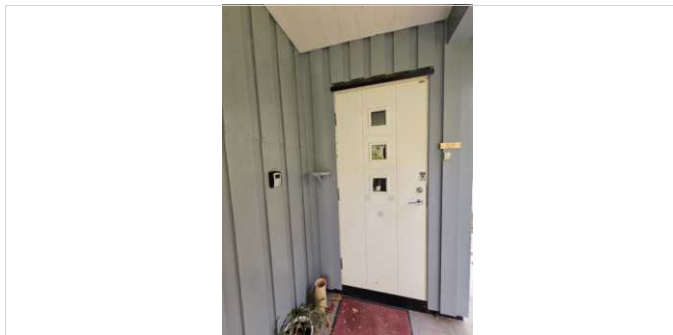
## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av de utvendige trappene. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget etter 1999. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Ref.Ambita

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Utvendig bordkledning er malt. Utført av eier/familie.
2026	Modernisering	Alle gjerder er malt. Utført av eier/familie.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket har takteking med betongtakstein og undertakteking av ukjent type. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Merk: Takteking er kun besiktiget i fra bakkenivå, grunnet manglende sikker tilkomst. Anbefaler at kjøper går over og kontrollerer takteking.

**Årstall:** 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taktekingen.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taktekingen for å forhindre at fuktighet holdes tilbake, noe som kan føre til frostsprengning og skade på takstein samt økt risiko for fuktinntrengning i undertaket.

- Det anbefales at taktekingen inspiseres nærmere av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utbedringer eller utskifting, da vanntett sjikt er eldre enn 18 år. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid, økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Merk: Rekvirent opplyser at de fleste nedløpene ble byttet rundt år 2000.

**Årstall:** 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Stigetrinn for feier må monteres for å sikre trygg og forskriftsmessig adkomst til pipen.  
Manglende adkomst kan føre til at feiing og tilsyn ikke kan utføres, noe som øker risikoen for brann og pålegg fra myndighetene.
- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i kjeller eller skade på grunnmuren.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Taket er et saltak med A-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er oppvarmet loftsrom.

Merk: Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og derfor ikke mulig å inspisere.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen.  
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det føre til videre fuktskader, råte og redusert bæreevne i konstruksjonen.  
Begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av gjenbygde arealer gir økt risiko for skjulte skader.



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med både liggende og stående bordkledning, samt betong mot terreng.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert sprekker i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.  
Manglende gnagesikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer.
- Sprekkene i bordkledningen bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på ytterveggene.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Det er malte vinduer og et takvindu med 2-lags glass.

Merk: Vinduene er fra forskjellige årstall; noen er fra byggeåret, noen fra 2000-tallet, og noen er nyere (2013, 2021, 2025).

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Gjelder spesielt takvindu og vinduer fra byggeår.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Gjelder vinduer fra byggeår.
- Det er registrert fuktskader i karmene til takvinduene. Skadene er observert i karmområdet. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade på karm og beslag.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt varmetap og risiko for fuktskader som følge av manglende tetting.

- Vinduer fra byggeåret har isolerglassruter som er eldre enn 35 år, og det må påregnes redusert isolasjonsevne, punktering og behov for utskifting på sikt.

Tiltak bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og unngå varmetap eller fuktskader som følge av punkterte eller utette vinduer.

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedring av fuktskader i karmene til takvinduene for å hindre videre skadeutvikling. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for råte, redusert levetid på vinduene og mulige følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

## TG 1 Ytterdører

### Beskrivelse

Det er to malte hovedytterdører og én malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2012.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Det er veranda/terrasse over garasjen med utgang fra stuen på ca. 62 m<sup>2</sup>. Verandaen/terrassen har oppbygget betongdekke og rekkverk i malt tre.

Det er en plattform ved inngangspartiet til leiligheten i underetasjen på ca. 8 m<sup>2</sup>. Plattformen er oppbygget av betongdekke og rekkverk i malt tre.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert noen sprekker i betongen.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utskifting av det vanntette sjiktet, da alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være inntrenging av vann i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på veranda/terrasse og underliggende garasje.

- Sprekkene i betongen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og redusere risikoen for vanninntrengning, som kan føre til skader på konstruksjonen og forringelse av betongdekket.

## TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er en flisbelagt betongplattning i 1. etasje, samt et stort område med asfalt på nedsiden av boligen.

**Årstall:** 1961

## Vurdering av avvik:

- Det ble registrert noen sprekker i asfalten.

## Konsekvens/tiltak

- Sprekkene i asfalten bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på dekke og underliggende konstruksjon.



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er en utvendig trapp av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av de utvendige trappene.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør monteres på den siden av trappene hvor det mangler, for å redusere risikoen for fallskader og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har overflater av laminat, furu, betong og belegg.

Merk: Gulvet i stuen i 1. etasje er fra 2022 etter en lekkasje fra et akvarium. Ref. rekvirent.

**Årstall:** 1961

#### Vurdering av avvik:

- Overflatene har en del slitasjegrad utover det som er forventet.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte overflatene bør vurderes for utbedring eller utskifting for å opprettholde funksjon og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Innvendig har veggene tapet, trepanel, malte plater og betongvegg. Himlingene har malte plater, panelplater og himlingsplater.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte overflatene bør vurderes for utbedring eller utskifting for å opprettholde funksjon og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert levetid og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskillet består av trebjelkelag, og det er betong mot grunn.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert høydeforskjell på ca. 17 mm i stue (1. etasje), ca. 18 mm i soverom (1. etasje) og ca. 21 mm i soverom mot øst på loftet, målt gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av høydeforskjellene er at det kan oppleves som skjevt gulv, men dette er vanlig i eldre bygninger og har normalt ingen vesentlig betydning for bruken.



## Radon

### Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er heller ikke utført radonmålinger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er mursteinspipe med sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss i pipen i underetasjen,
- Det er registrert rennemerker etter sotvann på pipen på loftet, noe som kan indikere tidligere lekkasje eller fuktproblematikk. Dette bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell skade eller behov for utbedring.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas lokal utbedring av riss i pipen for å hindre videre oppsprekking og redusere risiko for at røykgasser eller sot kan trenge ut i rommet. Det anbefales også kontroll av pipe og ildsteder av det lokale brann- og feiervesen for å sikre at pipen er trygg i bruk.
- Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av pipen for å avdekke årsaken til rennemerker etter sotvann, samt vurdere om det foreligger skade eller behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være videre fuktskader, forringelse av pipens konstruksjon og økt risiko for brann eller lekkasje til omkringliggende bygningsdeler.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

# Tilstandsrapport

- Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes.  
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er utført med laminat, betong og fliser. Veggene har innvendige utforede vegger på grunnmur og betong/mur. Hulltaking er foretatt i soverom.

Merk: Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en stikkprøve, og at det kan være utfordringer andre steder i underetasjen hvor hulltaking ikke er foretatt.

Årstall: 1961

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste høye fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Ytterligere undersøkelser bør vurderes for å kartlegge årsak og omfang, da det kan være utfordringer andre steder i underetasjen hvor det ikke er foretatt hulltaking.
- Konsekvensen av å ikke følge opp er økt risiko for skjulte fuktskader, sopp- og råteutvikling i konstruksjonen.

- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellergulvet, for å unngå risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.  
Det anbefales også å overvåke fuktnivået jevnlig, samt vurdere ytterligere undersøkelser i andre deler av underetasjen hvor det ikke er foretatt hulltaking, da det kan være skjulte utfordringer.
  - Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller fuktsikring. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen og innemiljøet.
- Det anbefales også å overvåke fuktnivået jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser i områder hvor det ikke er foretatt hulltaking, da det kan være skjulte skader andre steder.



## **!** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.  
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskaade, spesielt for små barn.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskaade.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er malte glatte dører, finerdører og skyvedører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Det er registrert slitasje på enkelte av de eldre dørene.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre at dørene blir vanskelig å åpne eller lukke, samt økt risiko for skade på overflater.
- Avviket er rent estetisk



## TG 1 Skadedyr og fuktrevende insekter

### Beskrivelse

Rekvirent opplyser om at det ikke er registrert skadedyr i boligen

## TG 3 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Bod uten sluk m/mulighet for vaskemaskin.

Merk: Det er montert fuktsensor hvor vaskemaskinen var plassert.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert sluk eller tilstrekkelig tettesjikt

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres sluk og tilstrekkelig tettesjikt dersom rommet skal benyttes til vaskemaskin. Manglende sluk og tettesjikt medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje, da vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

## TG 1 Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021

### ETASJE 1 > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2024

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet med elektriske varmekabler. Det er ca. 18 mm fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 70 mm, da det er oppkant ved dørterskelen.

Årstall: 2024

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på veggene og synlig vinylbelegg på gulvet.

Årstall: 2024

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2024



## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2024

## ETASJE 1 > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 6.

Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet gjelder samlet for alle TG3 punkter under bad i underetasjen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

## Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

- Tettesjiktet på veggene er brutt bak toalettet, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Tettesjiktet bak toalettet bør utbedres for å sikre at veggene er tilstrekkelig beskyttet mot fukt.
- Konsekvensen av manglende tettesjikt er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 0 mm. Det er registrert tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Tettesjiktet på gulvet må byttes da forventet levetid er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse eller rørbrudd.
- Manglende høydeforskjell øker faren for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes effektivt til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende fall er økt fare for at vann blir liggende på gulvet, noe som kan føre til lekkasjer ut av rommet og skade på omkringliggende bygningsdeler.

- Tettesjiktet på gulvet bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig tettesjikt er økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Type vantett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har smøremembran på gulv som skjult vantett sjikt, og baderomspanel som synlig vantett sjikt på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
- Ekstruderte polystyrenplater med membransjikt (membranplater) supplert med tettesjikt på skjøter og skruehull er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- På grunn av alder på påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, bør det vurderes å skifte tettesjiktet for å sikre fortsatt vantetthet.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.
- Det anbefales å følge med på tilstanden til baderomspanelet og vurdere utskifting ved tegn til slitasje eller fuktskader, da eldre panel har økt risiko for svikt og lekkasjer.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå vannskader i underliggende konstruksjoner ved svikt i det vantette sjiktet.
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Avløp til toalett bryter tettesjiktet på veggen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres utbedring av rørgjennomføringer og tettesjikt rundt avløp til toalett for å sikre at det ikke oppstår lekkasjer eller fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Konsekvensen av mangelfull utførelse er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har ingen/utilstrekkelig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig innelima. Manglende ventilasjon kan føre til helsemessige utfordringer og skade på bygningskonstruksjonen over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## UNDERETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9,3.

Merk: Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke ett svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 1961

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet gjelder samlet for alle TG3 punkter under bad i underetasjen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 2 Overflater, vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtrommet har vegger med trepanel og betongoverflate, samt himling med malt innvendig tak.  
Merk: Det er ikke etablert tettesjikt på vegg. Dette er ikke et krav når rommet ikke har våtsoner på vegg (for eksempel dusj eller servant/vask med fare for vannsøl på veggen). Dersom det senere monteres servant/vask eller annen innredning som medfører at veggen blir en våtzone, må nødvendig tettesjikt på vegg etableres.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag på vegg mot terreng, noe som indikerer fuktinntrengning fra grunnen. Dette kan medføre økt risiko for skader på gulvkonstruksjonen og bør utbedres.

#### Konsekvens/tiltak

- Saltutslag på betongvegg mot terreng bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, da dette kan indikere fuktinntrengning fra terreng. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av konstruksjonen og dårligere inn klima.



## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 3 Overflater gulv

#### Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde. Fall mot sluk er ca. 16 mm, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 51 mm.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert saltutslag på gulvet ved vegg mot terreng, noe som indikerer fuktinntrengning fra grunnen. Dette kan medføre økt risiko for skader på gulvkonstruksjonen og bør utbedres.
- Det er ikke etablert tettesjikt på gulvet, noe som medfører økt risiko for fuktskader ved vannpåvirkning.

#### Konsekvens/tiltak

- Saltutslag på gulvet ved vegg mot terreng indikerer fuktinntrengning fra grunnen. Tiltak for å utbedre fuktproblemet bør iverksettes for å redusere risikoen for videre skader på gulvkonstruksjonen, som råte, muggdannelse og forringelse av materialer. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og omfang, slik at nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

- Det bør etableres godkjent tettesjikt på gulvet for å redusere risikoen for fuktskader ved vannpåvirkning. Manglende tettesjikt kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen, noe som kan gi omfattende skader og behov for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 3 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

#### Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller det vanntette sjiktet er ukjent.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende vanntett sjikt på våtrommet gir høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til omfattende fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtzone. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 3 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende vanntetting mellom tettesjikt og sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tett tilslutning mellom tettesjikt og sluk for å hindre vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner. Manglende vanntetting medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader i bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet har varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG 3 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Våtrommet har utilstrekkelig ventilasjon. Ventilen er tettet, og ventilen går via garasjen.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering i våtrommet for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklime. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan skade bygningsdeler og gi helseplager.
- Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i våtrommet for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklime. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## UNDERETASJE > VASKEKJELLER

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da rommet må renoveres. Det er derfor ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilstanden i tilliggende konstruksjoner. 3 av 4 vegger er i tillegg betong.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er spesialbygget av møbelsnekker og har kjøkkeninnredning med profilerte fronter samt benkeplate i laminat med overlimt vask. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2011

### ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med overlimt vask. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist slitasje på benkeplaten og skapdørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak. Slitasjeskadene er av kosmetisk karakter og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller bruk. Utbedring kan vurderes etter eget ønske.



## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

### ETASJE 1 > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er malt himling, tapet på vegger og laminat på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Laminatgulvet er ikke montert i henhold til faglige standarder.

#### Konsekvens/tiltak

- Laminatgulvet bør monteres i henhold til gjeldende faglige standarder for å sikre riktig funksjon og levetid. Mangelfull montering kan føre til redusert kvalitet, økt slitasje og risiko for fremtidige skader på gulvet.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > TOALETROM

### TG 1 Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er vask og toalett i rommet.

## ETASJE 1 > TOALETROM

### TG 3 Avtrekk/ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er ikke etablert avtrekk.

Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å unngå opphopning av fukt og lukt, samt redusere risikoen for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberør og plast (rør-i-rør). Rør-i-rør-systemet er inspisert i rørskap plassert i gangen. Stoppekran er plassert i vaskekjelleren.

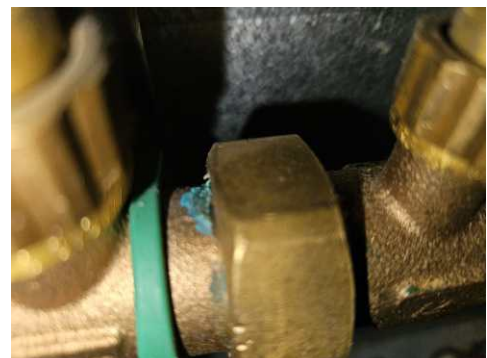
Årstall: 1961

#### Vurdering av avvik:

- I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.
- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avløp fra fordelerskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak for å sikre at lekkasjevann ledes trygt bort. Det anbefales også å montere automatisk lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskader ved lekkasje. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at lekkasjevann kan trenge inn i bygningskonstruksjonen og forårsake skjulte skader.
  - Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende følgeskader på bygningen.
- Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberørene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader. Konsekvensen av å ikke utbedre er at rørene kan svikte uforutsett, noe som kan medføre omfattende skader på bygningen.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige avløpsrør

### Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra byggepr samt nyere plastrør.

### Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Støpejernsrør bør kontrolleres jevnlig og det må påregnes utskiftning på grunn av alder og usikker funksjon.
- Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vegg og vindu.

Årstall: 1961

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

### Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen er plassert i stuen i 1. etasje.

Årstall: 2008

### 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 bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til produsentens anbefalinger, og dokumentasjon på utført service bør fremskaffes. Manglende service og dokumentasjon medfører økt risiko for redusert effekt, driftsstans og forkortet levetid på anlegget.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Det er to varmtvannsberedere på ca. 200 liter hver. Den ene er plassert i vaskekjelleren og er fra 2014, mens den andre er plassert i boden i underetasjen og har ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder bare den ene tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrifter. Mangelfull el-tilkobling kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og redusert levetid på utstyret. Arbeidet bør utføres av kvalifisert elektriker.
  - Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannsberederne for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.
- Manglende avrenning medfører økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje fra berederne.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble opprinnelig installert i 1961. Sikringsskapet er plassert i trappegangen.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget etter 1999. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



## Branntekniske forhold

### Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.  
Merk: Under befaringen ble det registrert et vindu mellom garasjen og vaskekjelleren, noe som utgjør et avvik i branncelleinndelingen. Rekvirent informerer om at dette vinduet er murt igjen og tettet. Dette er ikke kontrollert av undertegnede.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Boligen har ukjent type drenering og fuktsikring fra 1961.

**Årstall:** 1961

### Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert tegn til at dreneringen har begrenset effekt, da det er observert saltutslag i vaskekjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av drenering og fuktsikring ved tegn til fuktproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for fuktskader og forkortet levetid på bygningskonstruksjonen.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av dreneringen og fuktsikringen for å avdekke årsaken til saltutslagene. Dersom dreneringen har begrenset effekt, øker dette risikoen for fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjonen. Tiltak for utbedring bør vurderes for å unngå videre fuktskader.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Boligen har betonggrunnmur med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Merk: Grunnmuren ble ikke undersøkt i to av bodene da det var mye gjenstander i disse.

**Årstall:** 1961

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er forstøtningsmur i betong.

Merk: Under befaringen pågikk arbeid med støttemur på oppsiden av boligen. Muren var ikke etablert ved befaringen og er derfor ikke undersøkt. Muren på nedsiden av boligen er ganske gjengrodd og derfor vanskelig å kontrollere.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker i muren bør utbedres for å forhindre videre utvikling av skader og redusere risikoen for vanninntrengning eller frostsprengning.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Terrengeforhold

### Beskrivelse

Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass.

Merk: Under befaringen pågikk arbeid med støttemur på oppsiden av boligen. I den forbindelse er det etablert en provisorisk vei for tilkomst av gravemaskin. Det ble også informert om at det etableres drenering på oppsiden av denne natursteinmuren, men dette vil være på nivå med 1. etasje, ikke underetasjen. Terrengeforholdene er derfor vanskelig å bedømme på den ene siden og oppsiden av boligen.



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

### Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type fra 1961, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledningene er av ukjent type fra 1961, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på vannledningene. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt levetid og funksjon, noe som kan medføre risiko for plutselige lekkasjer eller driftsavbrudd.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare type og tilstand på avløpsledningene. Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt ledningenes funksjon og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller behov for akutte utbedringer.

## TG 3 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Utvendig gjerde av tre.

Merk: Gjerde er malt i 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert værslitasje, skjevheter og råteskader på rekkverket på nedsiden av boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av rekkverket for å utbedre værslitasje, skjevheter og råteskader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere forringelse, redusert sikkerhet og mulige personskader.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av råteskadet deler på gjerdet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

# Tilstandsrapport

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av de utvendige trappene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget etter 1999. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk bør monteres på den siden av trappene hvor det mangler, for å redusere risikoen for fallskader og oppfylle gjeldende sikkerhetskrav.
  - Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.
  - Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
  - Pipevanger bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes.
- Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og for å redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan falle gjennom eller sette seg fast.
- Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskaade, spesielt for små barn.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskaade.
  - Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# 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

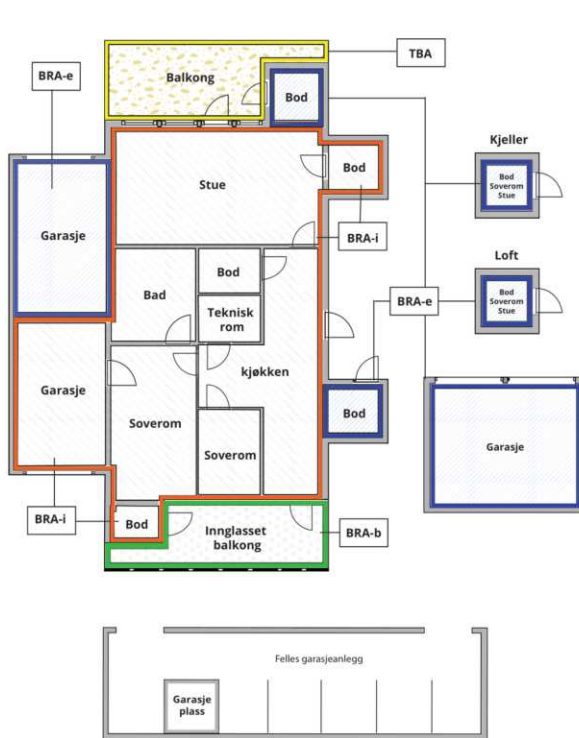
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	46			46	
Etasje 1	116			116	62
Underetasje	113	44		157	8
<b>SUM</b>	<b>275</b>	<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>319</b>				<b>70</b>

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang m/trapp, bod, soverom, soverom 2, kott		
Etasje 1	Entré/gang, toalettrom, kjøkken, stue, tv-stue, trapperom, gang, bad, bod m/mulighet for vaskemaskin, soverom		
Underetasje	Vindfang, stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad, gang/m trapp, bod, bod 2, vaskekjeller	Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I forhold til godkjente tegninger datert 05.02.1959 er det registrert vesentlige avvik mellom tegningsgrunnlaget og dagens situasjon. Hele underetasjen fremstår endret. Arealer som på tegningene er vist som boder, herunder blant annet brenselbod, matbod og øvrige bodarealer, er innredet og tatt i bruk til boligformål, herunder soverom, kjøkken, stue og øvrige oppholdsrom. Det er med dette etablert en leilighet i underetasjen. Videre er det på tegningene angitt at bakre del av boligen ikke er utsprengt. Dette stemmer ikke med dagens situasjon, da dette området er utsprengt og innredet med boder og vaskekjeller. Det er også oppført et mindre tilbygg/entré på ca. 2 m<sup>2</sup> som ikke fremgår av de godkjente tegningene. I 1. etasje er ett av de godkjente soverommene tatt i bruk som bod/rom med opplegg for vaskemaskin.

Endringene innebærer blant annet bruksendring fra tilleggsdel (boder) til hoveddel (oppholdsrom) samt fasadeendring i form av tilbygg/entré. Tiltakene vurderes som søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at forholdene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se kommentarer under byggetegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Trond-Erik Reitan-Hagen Marius Maaseide	Takstingeniør Takstmann

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	48	89		0	660.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Borgundvegen 553

### Hjemmelshaver

Fure Anne Grete, Fure Helge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Borgundvegen i Hatlane i Ålesund kommune, ca.8 km øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger. Gangavstand til dagligvarebutikker, barnehage og barneskole. Fine turmuligheter i nærområdet. Busstopp like i nærheten. Kort veg til NTNU og NMK

### Adkomstvei

Adkomst via privat vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger ikke i et regulert område:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

### Om tomten

Tomten har skrånende, opparbeidet terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Iht. kommunens analysekart ligger eiendommen/deler av eiendommen i område med " Støy gul sone veg (55-65 dBA)". Megler kan orientere nærmere vedrørende betydningen av dette.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2026	Kjøper må lese igjennom egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	18.06.2026	Anbefaler at kjøper setter seg inn i kommunale dokumenter.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, 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 begrenset 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."*

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260137
Adresse	Borgundvegen 553		
Postnr.	6016	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Anne Grete Fure		
Selgers navn	Helge Fure		

### 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

##### Navn på fullmektig:

Ståle Fure

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

November 2006

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

##### Polise/avtalnr.:

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

88567205

## Våtrom

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

Nei  Ja

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

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

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

Badet i hovedetasjen er totalrenovert i Desember 21, Dette er utført av autorisert rørlegge og elektriker, Valle rør of ElBra

#### Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Snekkerarbeid, malerarbeid og mur og flis er gjort av familien.

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

Nei  Ja

#### Forklar

Valle rør på rørleggerarbeidElBra

### 3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei  Ja

#### Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt heldekkende gulvbelegg med oppkant og sveisede hjørner og skjøter.

### 4. Ble sluk skiftet?

Nei  Ja

#### Beskriv arbeidet som er utført:

Alt rørleggerarbeid ble utført av Valle rør

### 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

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

alle uttak og lys.

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

varmekabler på gulv i flytemassen

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

Nei  Ja

**Forklar:**

Elbra i Ålesund

**Vann/Avløp/Rør**

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

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

nye avløp på bad i hovedetasje under rehab av badet i 2021

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

Nei  Ja

**Forklar:**

Valle rør

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Kommunal tilknyttet vann og avløp

**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 takteking/takrenner/beslag?**

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

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

- Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

- Nei  Ja

### Beskrivelse:

noe oppsprukket betong på altan i hovedetasje. Mur på baksiden av huset er skiftet ut rett før salg, den var skjev og lente seg inn mot huset. Erstattet med en naturstensmur.

## 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 faglært, og av hvem:

Maling av hele huset utvendig, treverk og mur, Skifte av to vinduer, andre etasje vest og soverom hovedetasje

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

- Nei  Ja

### Forklar:

Ståle Fure, familiemedlem, Malermester

## 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

### Beskrivelse:

noe saltutslag på vaskerom i kjeller

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

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

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

- Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?**

kjelleren er innredet som en egen leilighet

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

- Nei  Ja

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

- Nei  Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

leiligheten er full innredet som en leilighet

## 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:**

Utført el-arbeid: gulvvarme/varmefolie i stue, bytte av termostater (bad og kjeller), nye stikkontakter i stue og kjøkken, tilkobling av lampe, utvendige lamper og stikk, strøm til varmepumpe, markisebryter og spotter i kjeller.

**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:**

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utført el-arbeid: gulvvarme/varmefolie i stue, bytte av termostater (bad og kjeller), nye stikkontakter i stue og kjøkken, tilkobling av lampe, utvendige lamper og stikk, strøm til varmepumpe, markisebryter og spotter i kjeller.

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

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei  Ja

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

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

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

Nei  Ja

## Oljetank

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

vet ikke, før vi kjøpte huset kjelleren er innredet som full leilighet.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

garasjen ble bygget i 2008

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

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Leilighet med stue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

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

Nei  Ja

**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

**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

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

murt igjen et vindu mellom garasje og hus.

**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:**

familen selv

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei  Ja

### 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

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

Øvrige kommentarer:

Vi er uskrikre på om det er tinglyst veirett over naboeiendommen. Det er skiftet ut en mur på baksiden av huset nå rett før salget der det er lagt inn ekstra drenering.

Initialer selger:  
S F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseiendom, 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 19.06.2026

Signert av Ståle Fure



Adresse

**Borgundvegen 553, 6016 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**18.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-313793**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**178971123**

Gårdsnummer

**48**

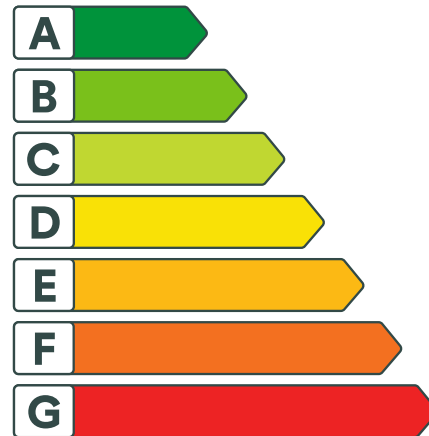
Bruksnummer

**89**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**230,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**200,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**235,09 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**223,21 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**44 642 kWh**

Gjeldende servitutter:

Altsund den 14. februar 1959

Fleu Torsvik  
anmelder.

Altsund  
byggjerre.

Adresse: Kotesteg 2,

Adresse: Borgundv. 700, Aales,

Torbjørn Severe  
ansvarshavende.

Adresse: \_\_\_\_\_

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger på betingelse av at det anmeldes loftsplan for godkjenning. Arbeidet må utføres i samsvar med forskriftene."

Arbeidsgebyr kr. 13,64  
Betalt 14/3-59.

Tilleggsgebyr kr. 95,20  
Betalt

Vedtatt i Borgund  
bygningsråds møte  
11/3 1959 Sak nr. 68

Bygningssejef  
han.

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

Skjema for byggeanmeldelser

Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 2-58.

vedtatt av  
Norske Kommunale  
Ingeniørveseners Forening  
(Eftertrykk forbudt)  
(Norsk mønster nr. 5824)

J.nr. 38/89.

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

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

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

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssejers kontor.

Til

Bygningsrådet i Borgund

48/89

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 48, Kfr. ulian; plan.

foruten ikke utskilt gate nr. \_\_\_\_\_ aktes utført følgende arbeider:

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

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider \_\_\_\_\_

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: kr. 70 000,-

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

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

Tomtens størrelse .....	<u>ca 1.140</u> m <sup>2</sup>
Eldre bebyggelse areal .....	— m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	<u>121,85</u> m <sup>2</sup>
Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>2)</sup> .....	<u>121,85</u> m <sup>2</sup>

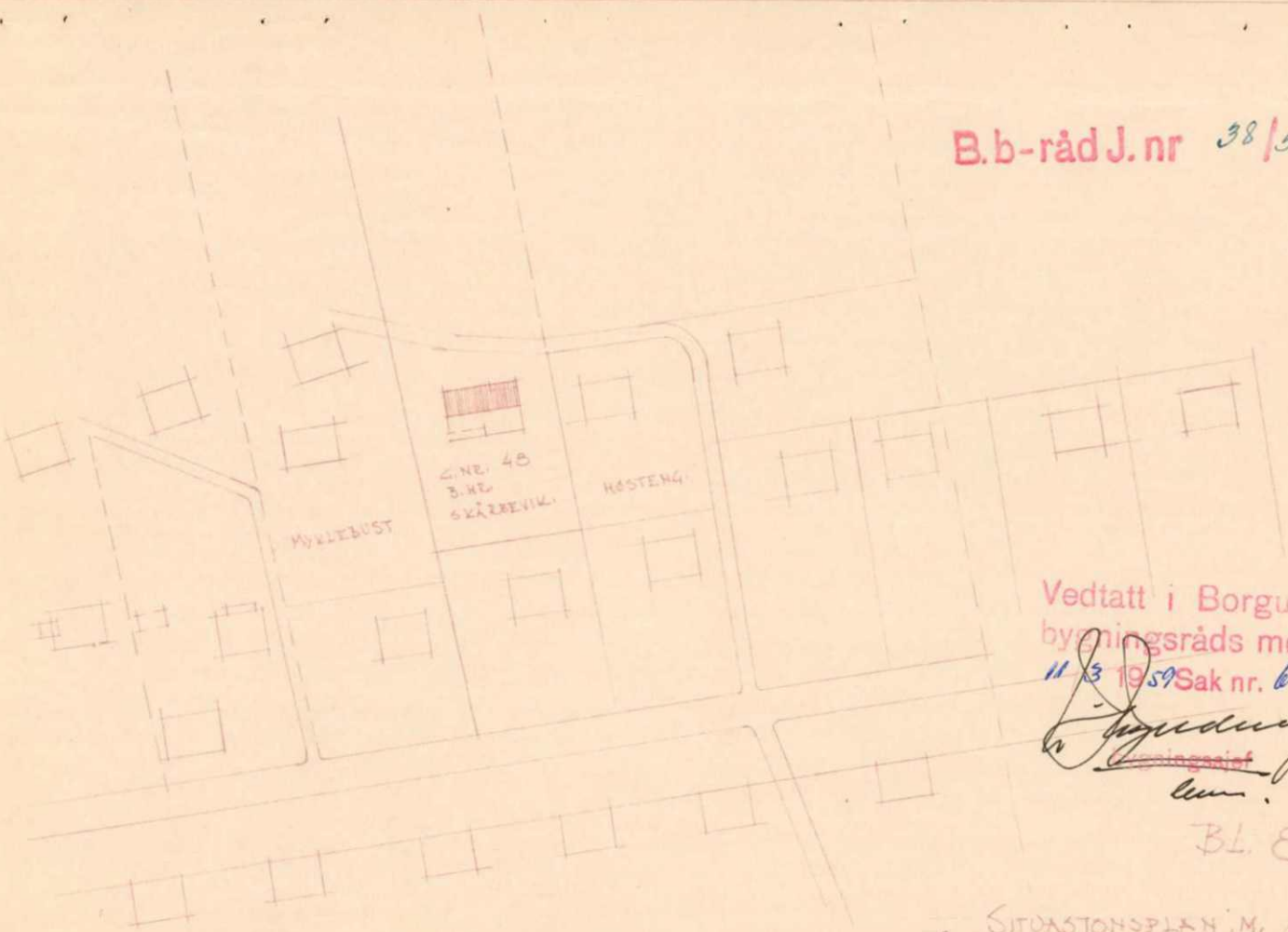
1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den uttrekning de inntreder til bebodles- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b.	Følgende tegninger vedlegges: <i>situasjonsplan, planer snitt og fasader.</i>	§ 73.	Arker og andre oppbygg over hovedgesims: <i>ingen</i>
§ 132, passus 1 c.	Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m <sup>2</sup> og fundamentering. <i>full.</i> (Se dept. forskrifter kap. 2-4.)	§§ 65, 75 og 115.	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: <i>over 4 m rundt.</i>
§ 132, passus 1 d.	Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: <i>Tilknyttet kommunens anlegg</i>	Byggematerialets art og veggens konstruksjon: (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2-4 og 9-17.)	<i>lett bunt verk.</i> $k = 0,35 \frac{\text{kcal}}{\text{m}^2 \text{h}^\circ \text{C}}$
§ 132, passus 1 e.	Fasadens forhold til nabobygninger: <i>frtt stående</i>	Isolasjon: <i>Under terreng isoleres med fuktighet.</i> (Se bygningslovene §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)	
§ 132, passus 2.	Særlige konstruksjoner: <i>ingen (Balkongdekke i armert betong)</i>	§ 87.	Taktekning: <i>2 lag asfalt papp</i> (Se dept. forskrifter kap. 22)
§ 132, passus 3.	Naboforhold: <i>Nabene vil bli orientert.</i> (Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)	§§ 89 og 92.	Innvendige trappers bredde og stigningsforhold: <i>trapper m normale stigningsforhold</i> (Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
§ 132, passus 5.	Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk: <i>—</i> (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)	Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast: (Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)	<i>1 pipe ventilasjon i l. h. t. forskr.</i>
§ 48 og 62.	Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst: <i>s. h. t. reg. plan.</i>	§§ 104, 105, 106 og 117.	Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: <i>l. h. t. forskr.</i>
§ 63.	Ildfarlige og sunnheitsfarlige anlegg: <i>ingen</i> (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33-37.)	§ 108.	Rom for vask og tørring av klær, maivarer og brensel: <i>—</i>
§ 66, passus 2.	Framspring eller tilbaketrekning av fasaden: <i>" l. h. t. reg. plan.</i>	§ 109.	Klosetter: <i>1 stk.</i>
§ 66, passus 3.	Sokkelframspring: <i>—</i>	§ 148.	Innhegning: <i>—</i>
§ 67, passus 1 og 2.	Balkonger, baldakiner og hengende karnapper: <i>1 balkong.</i> (Se dept. forskrifter kap. 24.)	Ytterligere opplysninger: <i>—</i>	
§ 68.	Utvendige trapper, kjellermedganger, lys- og luftgraver: <i>1, l. h. t. reg. plan.</i>		

B.b-råd J.nr 38/59.



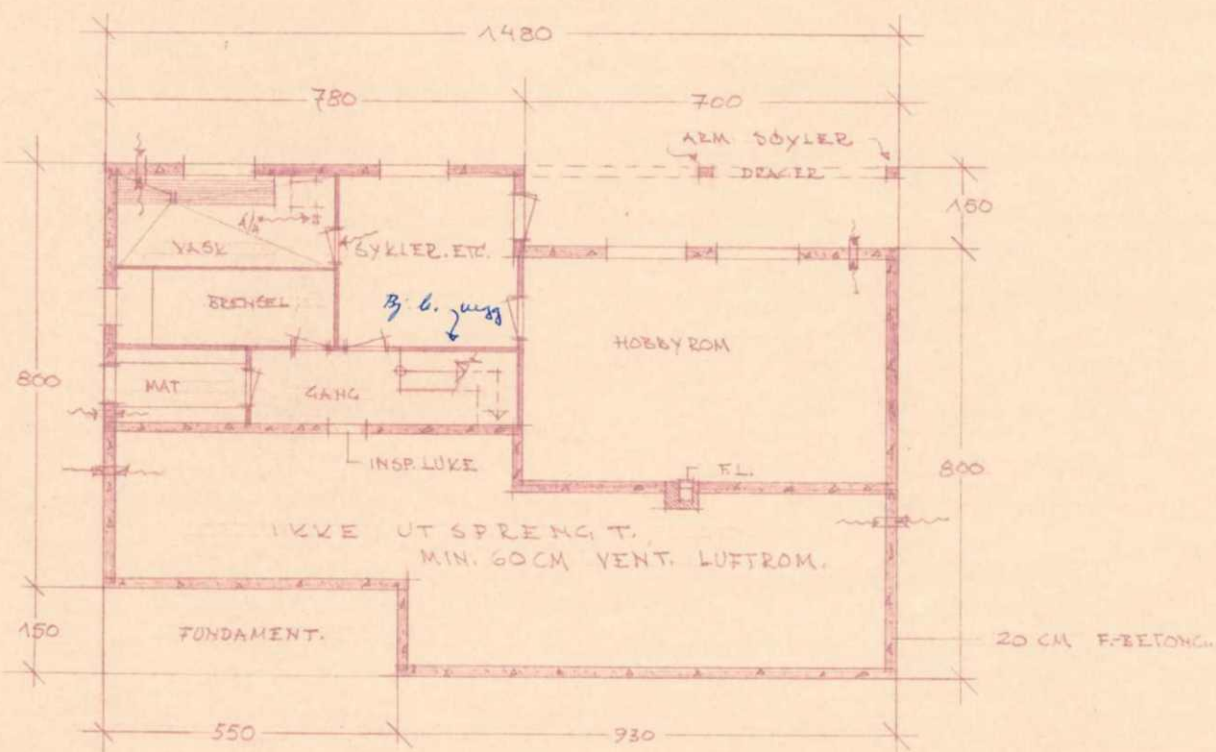
Vedtatt i Borgun,  
byggningsråds møte  
11.3.1959 Sak nr. 68

*[Handwritten signature]*  
Landsantikvener  
Lund.

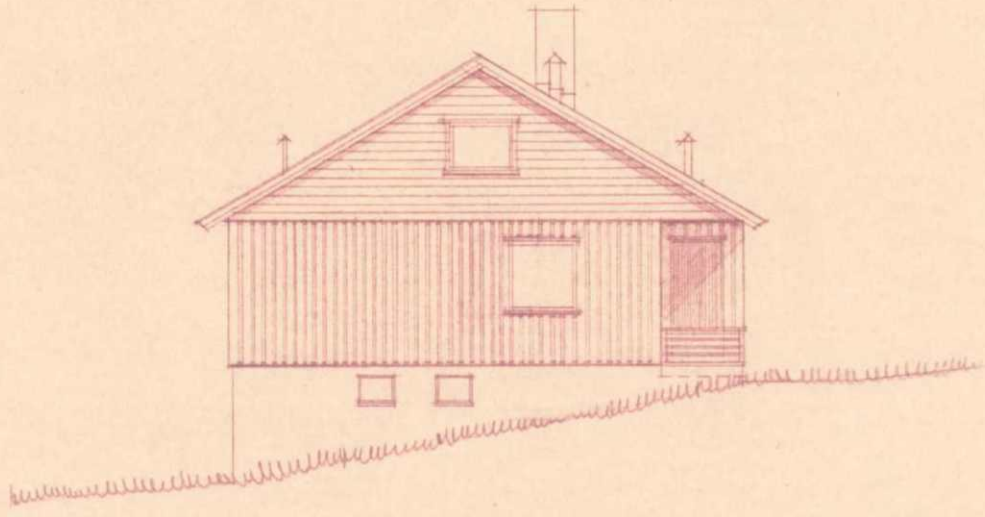
Bl. 8.

SITUASJONSPLAN M. 1:2000  
LESUND 11.2.59 J. L. Tamm ark.



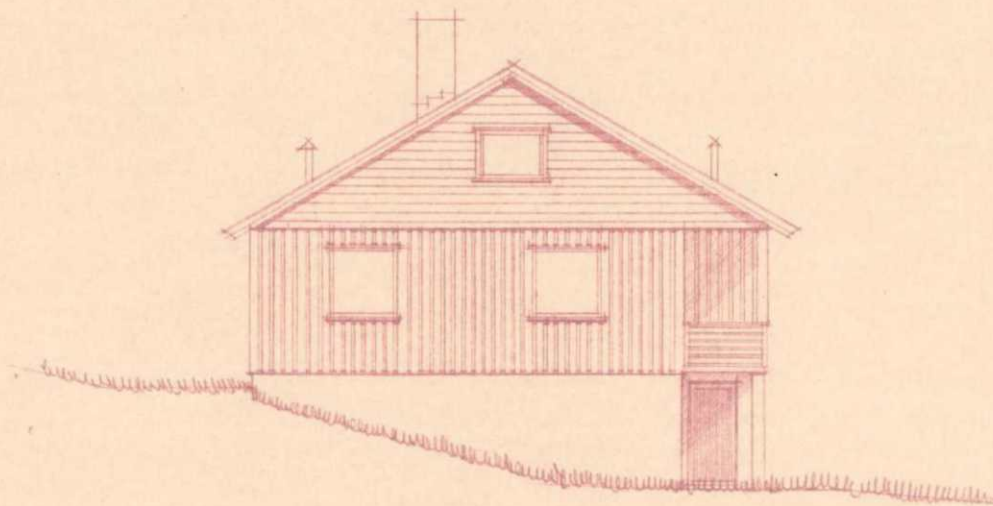


INEBOLIG I MATLANE FOR KARI OG CARSTEN SKARREVIK, BORGUNDYN, 200, ÅLESUND	KORR. "
PLAN AV KYLLER ÅLESUND, 5.2. 1959.	MÅL 1:100
Folie Træsvik, Nohre og B. ARKITEKT.	84 2



ENERBOLIG I HATLANE FOR  
KARI OG CARSTEN SKÅREBREVIK,  
BORGUNDDYNN, 2001, ÅLESUND.  
FASADE ØST  
ÅLESUND, 9. 2. 1959.  
*John Tømvik, Nøstnesgt. 2.*

KORB.  
" "  
" "  
MÅL 1:100  
84 4.



ENEBOLIG I HATLANE FOR  
 KÆI OG CÆSTEN SKREBBEVIK.  
 BORGUNDV. 200, RIESUND.

KØRRE.

FASADE VEST

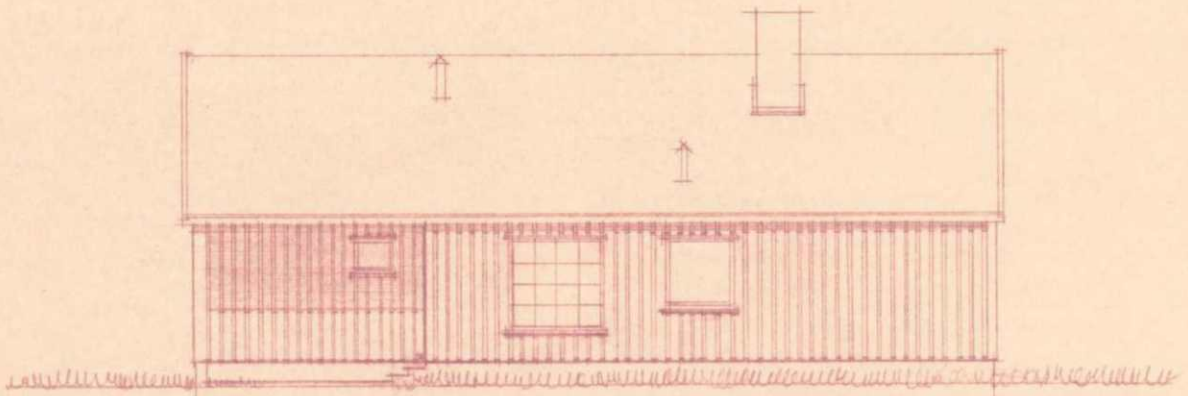
MÅL 1:8 100

RIESUND, 7. 2. 1959

Johan Tjørrvik, Høensgt 2.  
 arkitekt.

84

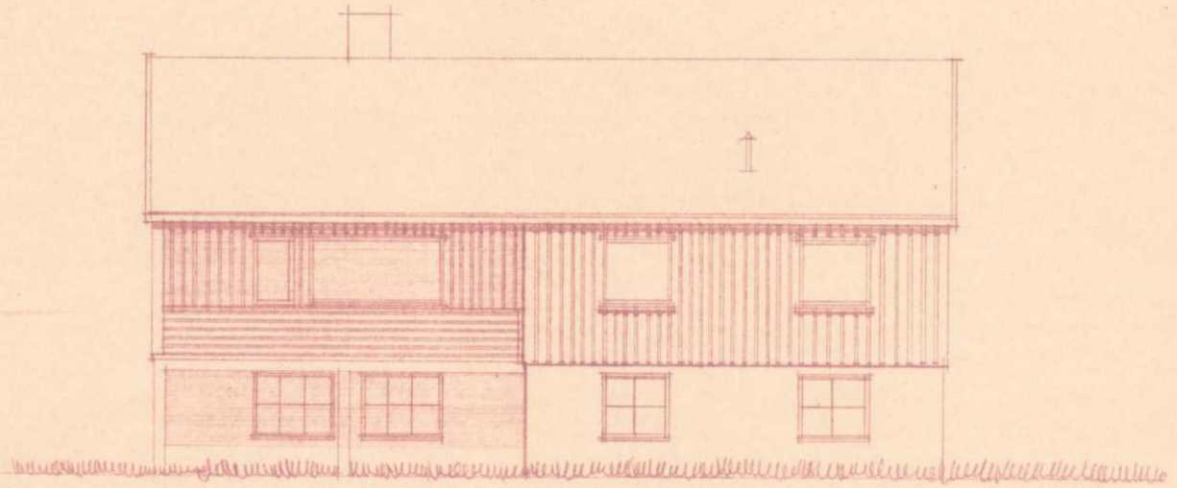
5



ENEBOLIG I HATLANE FOR.  
 KARI OG CARSTEN SKREBBEVIK.  
 BORGUNDYN. 200. ÅLESUND.  
 FASADE NORD  
 ÅLESUND, 10. 2. 1959.  
*Johannes Tjørnsvik, Arkitekt*

KØBET  
 " "  
 " "  
 MAJ 19100.

84  
 6



ENERDIG I HATLANE FOR  
 KARI OG GÆSTEN SKARREVIK.  
 BORGUNDVN. 200. ÅLESUND

FASADE SYD.

ÅLESUND, 10. 2. 59.

John T. Jørgensen, Katedralsgt. 2a  
 Arkitekt.

KØRE:

Mål 1:2500

84

7.



**Melding om tiltak**

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

Stempel

14 FEB. 2008

Arkivsak ID 08/1102-1  
J.post ID 08/6589  
Arkivnr. 48/89

Til kommune:

Ålesund kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

**Meldingen gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr. 48	Bnr. 89	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Borgundveien 553				Postnr. 6016	Poststed Ålesund
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art Garasje i mur (scan-brøkk) og mur					

**Forhåndskonferanse**

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

**Estetikk**

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

**Arealdisponering**

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Sett kryss for eksisterende plan																				
	Spesifiser nærmere																				
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning																		
	Beregningsregler i reguleringsplan <input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet																				
Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal	651 m <sup>2</sup>																		
Bebyg- gelsen; størrelse og grad av utnyttning			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>125 m<sup>2</sup></td> <td>47 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>172 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum			X	Antall etasjer (TEK § 4-1)			Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Bebygd areal (NS 3940)	125 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>			172 m <sup>2</sup>
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																		
			X																		
	Antall etasjer (TEK § 4-1)																				
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>																			
Bebygd areal (NS 3940)	125 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>																			
		172 m <sup>2</sup>																			
		Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																			
Vis beregning av grad av utnyttning																					

## Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0,35cm	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			

## Tilknytning til veg og ledningsnett

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

## Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

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

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	3 -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og kart	E	4 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	5 - 6	<input type="checkbox"/>

## Erklæring og underskrift

<b>Tiltakshaver</b>			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Helge Fure	701 492 44		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Borgundveien 553	6016	Ålesund	
E-postadresse	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
	Helge Fure	HELGE FURE	

KOP1

ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

Helge Fure  
Borgundvegen 553  
  
6016 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Ole Andersen**  
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.

Vår ref.  
OA/08/1102-2/ 48/89

Dato:  
22.02.2008

**GNR.48 BNR.89 - MELDING OM TILTAK, GARASJE**  
**TILTAKSHAVER: HELGE FURE - ADRESSE: BORGUNDVEIEN 553**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak", mottatt 14.02.2008 angående tilbygg til bolig på ovennevnte eiendom. Tilbygget, som skal romme garasje, har et areal på 47 m<sup>2</sup> BYA.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre tiltak på bebygd eiendom.

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

Det foreligger samtykke fra eier av gnr.48 bnr.86 vedrørende avstand fra nabogrense. Det er ikke oppgitt avstand i samtykkeskjemaet, men vi forutsetter at tegninger er forevist nabo, og at samtykket anses for å være i orden.

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

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet mht. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Virksomhet for plan og bygning skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes  
fagleder


Ole Andersen  
avdelingsingeniør

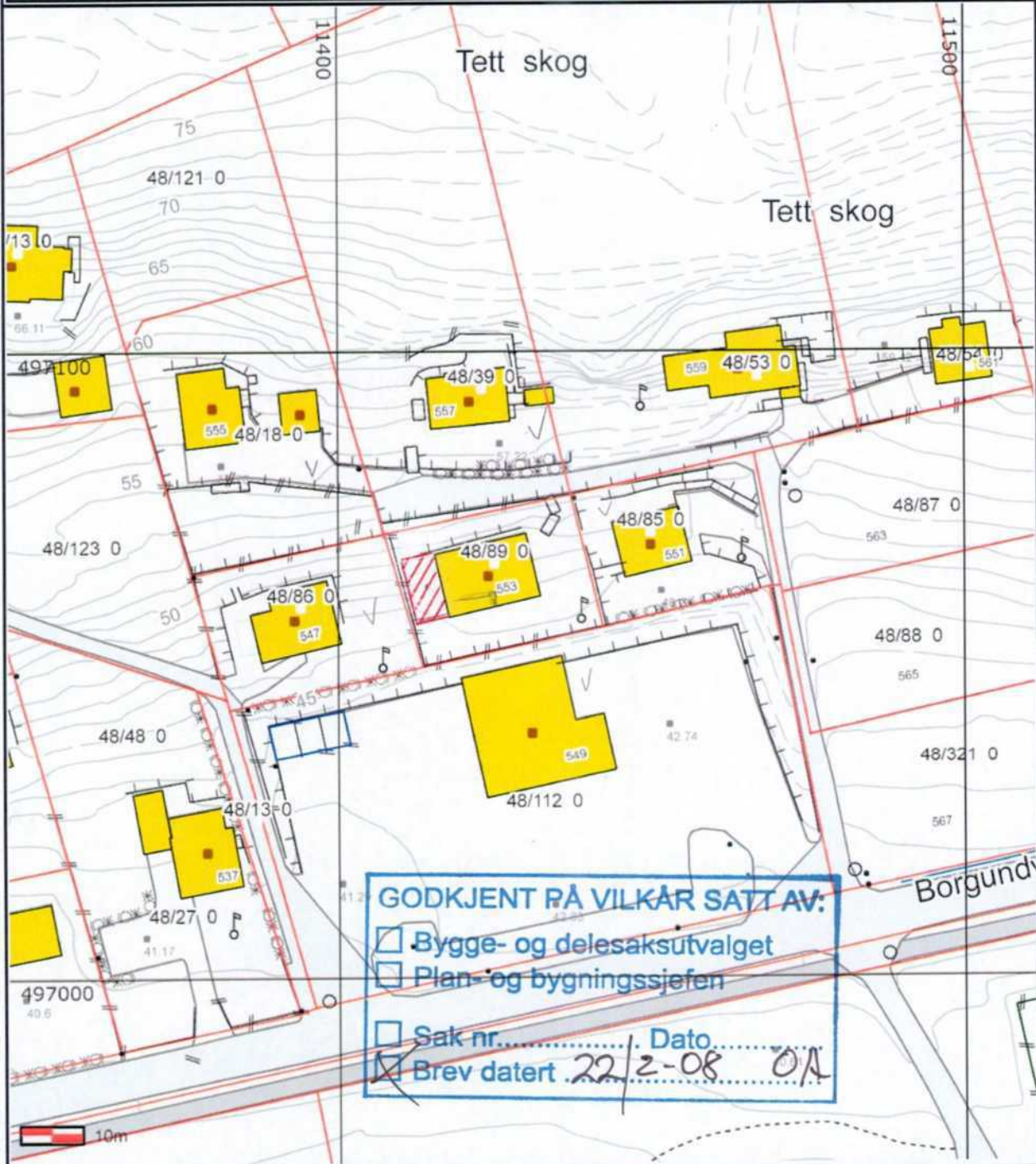
Vedlegg:  
Ferdigmeldingsskjema

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

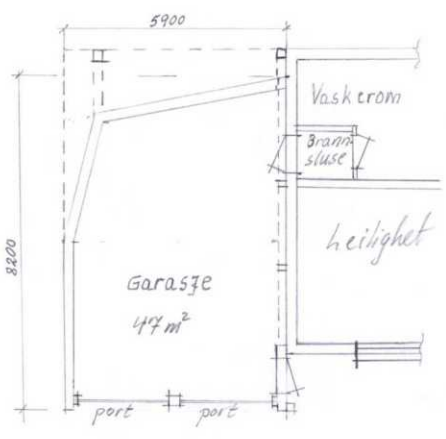
Besøksadresse:

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

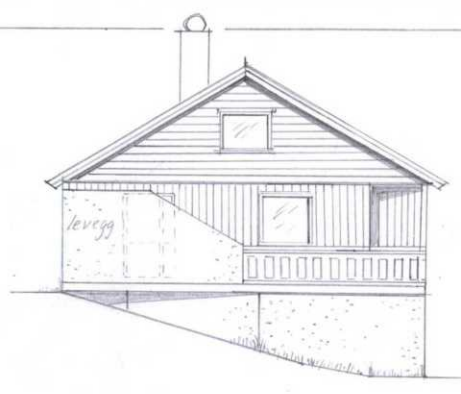
	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 89	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: BORGUNDSVEGEN 553				
Hj.haver/Fester:	FURE ANNE GRETE med flere.					
<b>ÅLESUND KOMMUNE</b>	Dato: 29/1-2008 Sign: alk				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Plantegning



Fasade vest



Fasade sør

**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:**  
 Bygge- og delesaksutvalget  
 Plan- og bygningssjefen  
 Sak nr..... Dato.....  
 Brev datert 22/2-08 O.A.

Byggherre:	Tejn.: H. Vessén
HELGE FURU	Dato: 22.05.07
Garasje i betong/mur. Levegg i mur/lettbetong. Plan- og fasadetegning	
G.nr. 48, b.nr 89 Ålesund kommune	Mål: 1:100



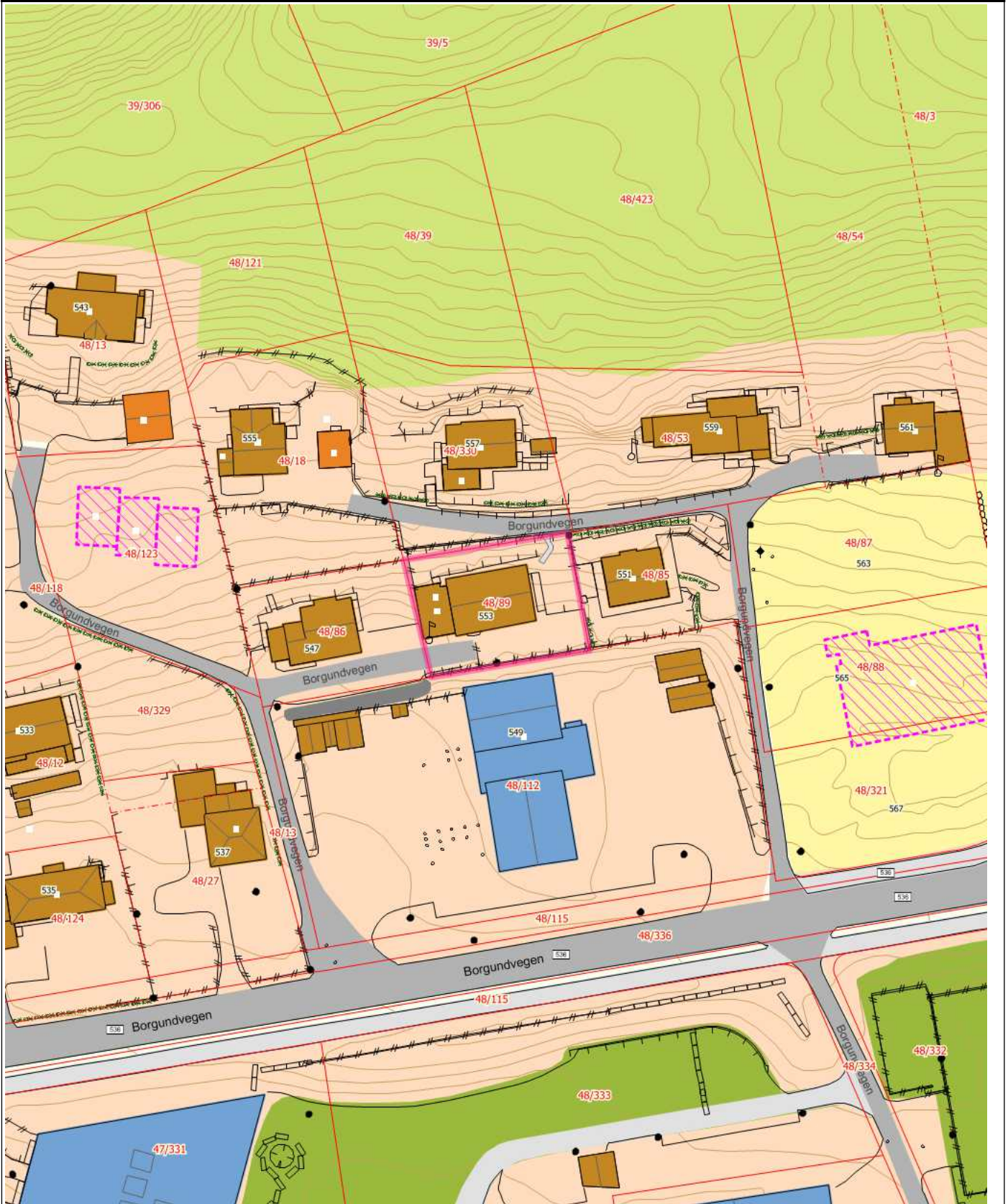
Ålesund kommune

# Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 553 6016 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Idrettsanlegg
 Voll	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	 Eiendomsteig
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 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>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	



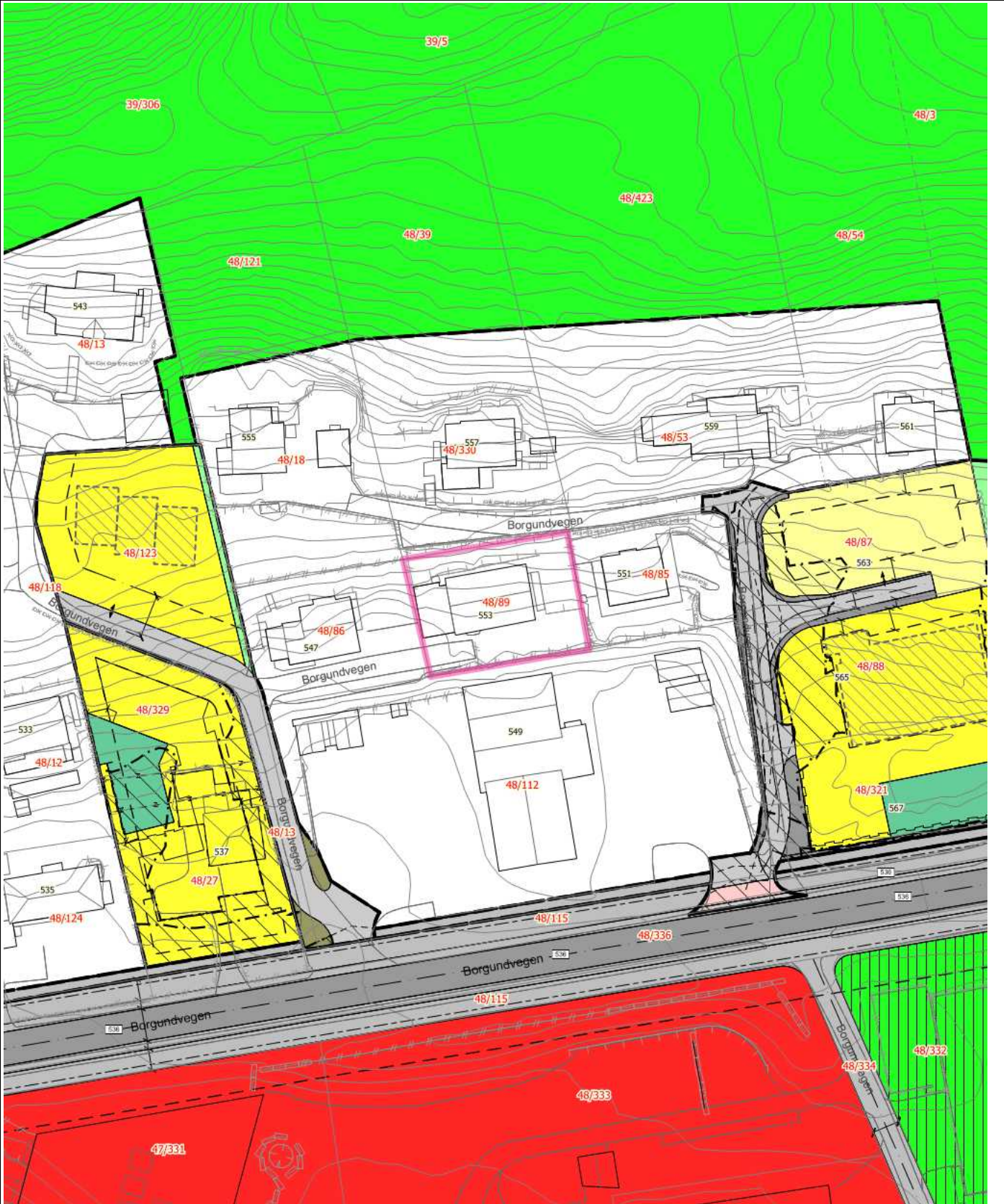
Ålesund kommune

# Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 89	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Borgundvegen 553 6016 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

<p>Fylkesvegboks</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> MurFrittstående</p> <p> Gjerde</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p> <p>Påskrift reguleringsplan</p> <p> RpSikringGrense</p> <p> Avkjørsel</p> <p> Byggegrense</p> <p> Regulert senterlinje</p> <p> Regulert støyskjerm</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Offentlig friområde</p> <p> Frisikt</p> <p> Boligbebyggelse, frittliggende småhus</p> <p> Lekeplass</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Naturområde</p>	<p>Fylkesveg gatenavn.</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&lt;1 5</p> <p> VeggFrittstående</p> <p> MurLoddrett</p> <p> Idrettsanlegg</p> <p> Voll</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> VegAnnenAvgrensning</p> <p> RpOmråde vedtatt linje - på grunnen</p> <p> RpGrense</p> <p> RpStøyGrense</p> <p> Regulert tomtegrense</p> <p> Planlagt bebyggelse</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> Sykkelveg</p> <p> Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig</p> <p> Rød sone iht. T-1442</p> <p> Boligbebyggelse, konsentrerte småhus</p> <p> Veg</p> <p> Annen veggrunn, tekniske anlegg</p> <p> Turdrag</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&gt;1 5</p> <p> Hekk</p> <p> Steingjerde</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> AnnetVegarealAvgrensning</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> RpOmråde vedtatt - på grunnen</p> <p> RpFormålgrense</p> <p> RpBestemmelseGrense</p> <p> Eiendomsgrense som skal oppheves</p> <p> Bebyggelse som forutsettes fjernet</p> <p> Regulert kant kjørebane</p> <p> Offentlig bygg - undervisning</p> <p> Gangveg</p> <p> Bestemmelsesområde</p> <p> Gul sone iht. T-1442</p> <p> Boligbebyggelse, blokker</p> <p> Kjøreveg</p> <p> Annen veggrunn, grøntareal</p>
--	--	--

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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


















































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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



## Tegnforklaring

 Fylkesvegboks	 Fylkesveg gatenavn..	 Kommunalveg gatenavn..
 Privatveg gatenavn..	 Sti	 Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Skjerm
 Idrettsanlegg	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Innsjøkant	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
 Atkomstveg - Tunnel - Fremtidig	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingsoner
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Fritidsbebyggelse - Nåværende	 Forretninger - Nåværende
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Næringsbebyggelse - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende
 Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Kombinert bebyggelse og anlegg
 Parkering - Nåværende	 Grønnstruktur - Nåværende	 Naturområde - Nåværende
 Friområde - Nåværende	 Naturområde - Nåværende	 Friluftsområde - Nåværende

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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:**  
Borgundvegen 553, 6016 Ålesund  
Gnr. 48, Bnr. 89, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**  
313260137

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund  
**Saksbehandler:** René Skarmyr  
**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319  
**E-post:** rene.skarmyr@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-