PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FURLIVEGEN 167

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

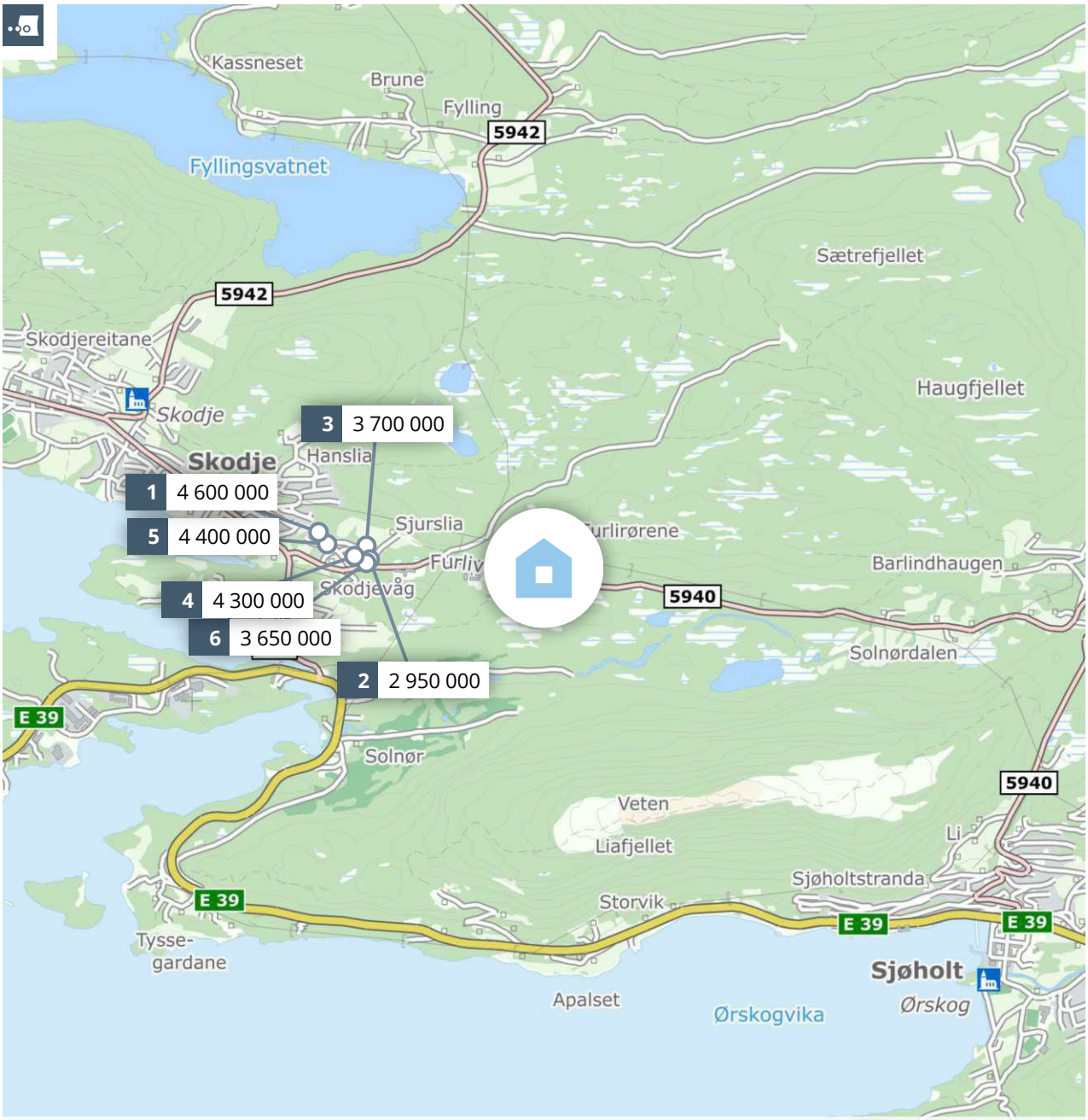
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FURLIVEGEN 167

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 26.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Furlivegen 167, 6260 SKODJE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 518 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS SKODJEVÅG

Verdivurdert til

3 450 000

-	3 450 000	18 449
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	187 m²	42 m²	- m²	29 m²	- m²	- m²
Tomt					1 738 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høgevegen 10				13.05.2025	4 290 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**24 084**
	191 m²	1981	989 m²	3 sov						
2	Sjurslivegen 3				30.09.2025	2 990 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**18 910**
	156 m²	1971	1 757 m²	3 sov						
3	Slettevegen 13				30.06.2023	3 790 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**22 424**
	165 m²	1979	856 m²	5 sov						
4	Leikvollvegen 5				11.08.2022	3 990 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**26 061**
	165 m²	1980	724 m²	4 sov						
5	Britplassvegen 8				30.06.2023	3 990 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**15 884**
	277 m²	1979	1 232 m²	5 sov						
6	Sjurslivegen 1				14.06.2022	3 200 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**19 211**
	190 m²	1967	1 458 m²	3 sov						

Eiendommen har en fin beliggenhet i et rolig og etablert boligområde i Furlia på Skodje. Her bor man i naturskjønne omgivelser med gode solforhold og flotte turmuligheter rett utenfor døren. Skodje sentrum ligger kun få minutters kjøring fra boligen og byr på dagligvarebutikk, skole, barnehager, servicetilbud og kollektivtransport. Det er også enkel adkomst til E39, som gir gode pendlermuligheter mot Moa og Ålesund.

Eiendommen har en sørvendt orientering med sol fra tidlig morgen til sen kveld - samt med utsikt utover naturskjønne omgivelser. Her vil du bo landlig og tilbaketrukket, men likevel sentralt for alt du trenger i det daglige - med kort avstand til barnehage, dagligvarehandler, kollektivtransport og flotte tur- og friområder langs fjord og fjell.
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt med god planløsning og har vært gjennom noe oppgradering de senere år.

Kjøkkenet har innredning fra Mørekjøkken med heltre profilerte fronter. Det er overflater på gulvet av parkett, og veggene er kledd med malt tapet. Dette gjelder også mellom over og underskap. I innvendig tak er det himlingsplater. Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er plass til en liten spisegruppe på kjøkkenet.

Stuen ble oppusset i 2019 med maling av tak, lister og foringer. Det ble også skiftet vedovn. Her er det god plass til å møblere med både sofagruppe og spisebord om ønsket. Det kommer godt med naturlig lys inn fra sørvendte vindusflatene. Fra stue er det utgang til en terrasse, og det er trapp ned til kjeller.

Boligen har 4 soverom. Det er to soverom i etasje, og to soverom i kjeller. Begge soverommene i etasjen har garderobeskap/skyvedørsgarderobe. Det største rommet vender mot sør og har utgang til balkong, og det litt mindre at vindusflate mot nord. Soverom 5 er åpnet mot gangen og fungerer som kontor/garderoberom i dag, men kan enkelt reetableres til godkjent soverom.

Bad og toalettrom ligger i 1. etasjen. Badet har belegg på gulvet og tapet på veggene. Det er utstyrt med dusjkabinett og innredning med skuffefronter og helstøpt servant over. Speil og belysning over. Toalettrommet har belegg på gulvet og på veggene er det malt tapet. Toalettrommet har gulvstående toalett, og vegghengt servant.

Vaskerommet i kjelleren har betonggulv og det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert utslagsvask i rommet. Tilkomst til bod og videre ut til fra kjelleren. Vaskerommet har god størrelse og mulighet for å etablere bad.

Kvaliteter verdt å nevne:
- Nytt tak og undertak i 2021
- Grunnboret vannbrønn i 2019
- Nytt renseanlegg for avløp
- Flott tomt på 1738 kvm.
- 2 etasjer, 4 eller 5 soverom
- Dobbel garasje
- Nye støttemurer og drenering

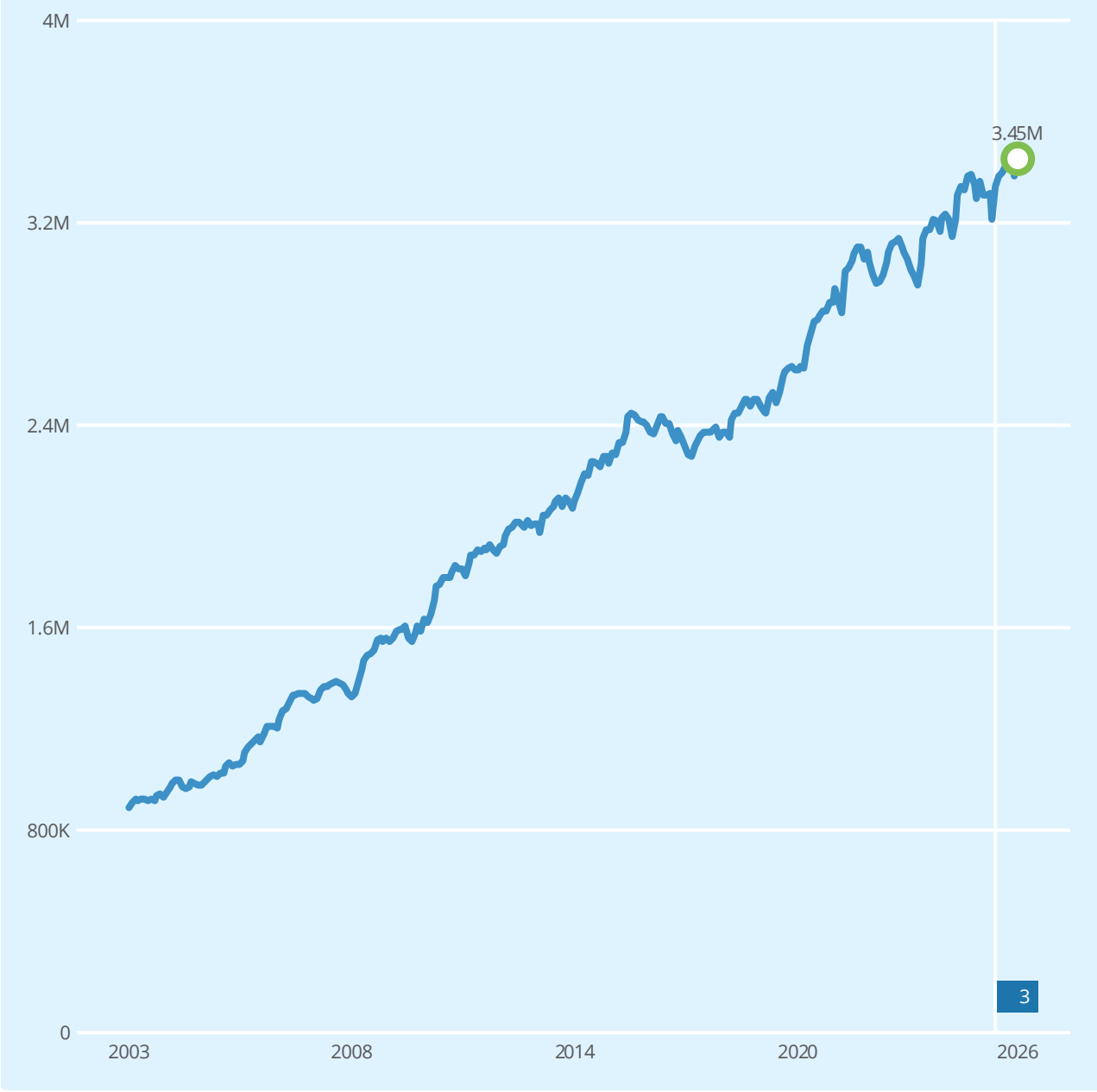
Alt i alt en innholdsrik og velholdt bolig på flott tomt, med rolig og naturskjønn beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



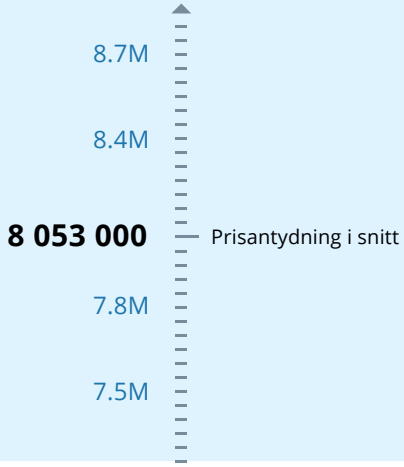
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 6260 SKODJE nå

7
eneboliger til salgs

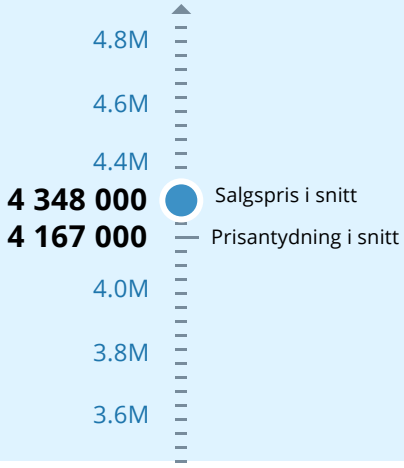


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Eneboliger solgt i 6260 SKODJE siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

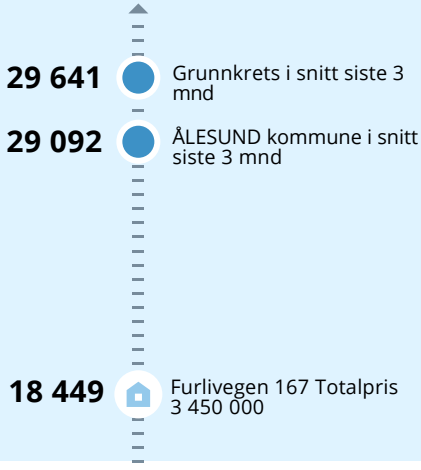


Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 5.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Furlivegen 167 , 6260 SKODJE
ÅLESUND kommune
gnr. 518, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1142 **Eiendomsverdi ref nr:** QZ3347

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52605717

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder. Boligen fremstår velholdt og med jevnt vedlikehold.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket har tekking av asfaltshingel med diffusjonsåpent undertak.
Taket er besiktiget fra taket.
Det er takrenner og nedløp av metall samt utvendige beslag.
Renner og beslag på tak er inspisert fra taknivå. Eier opplyser at takrenne er kontrollert og utbedret i forbindelse med ny taktekking i 2021.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av finerplater. Det er kaldtloft.
Deler av undertaket er utskiftet i 2021. Det er montert gulvbord på undergurt som sikrer tilgjengelighet og lagerplass. Under befaring er kaldtloft inspsert via loftsluke i gangen. Det er utført fuktmåling med pigg ved takgjennomføringer. Det er påvist misfarge på undertak som følge av eldre fuktskade.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.
Under befaring er det gjort stikkprøver og kontroll av bordkledning nord, øst og vest på bygget.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i boligen er i hovedsak datert 1986. På stuen er vinduer datert 1999.

Ytterdører: Teak hovedytterdør med fast sidefelt med farget , koblet glass. Malte balkongdører i tre på stue og soverom. Enkel kjellerdør i tre med glassfelt. Dørene har 1-lags glass og 2-lags isolerglass.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon av betong.
Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning, malt altanrekke.
Nord på eiendommen er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Utvend trapper i støpt betong, kledd med skifer ved hovedinngang.
Murt trapp av betongstein til hage nord. Tretrapp til veranda vest.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat og belegg.
Veggene er utført med tapet, trepanel og malt strie. Himlingen er utført med himlingsplater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.
Under befaring er det utført stikkprøver av høydeforskjell i etasjeskille på stue, gang og kjellerstue. Målingene viser høydeforskjell under 10 mm i de kontrollerte rommene.

Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn montert på stue og kjellerstue. Sotluke plassert på vaskerom.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

I kjelleretasjen er det følgende overflater; Gulvet er utført med furu og teppe. Veggene er utført med panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom sør-øst og kjellerstue sør.
Innvendig trapp fra gangen mellom etasjer er svingtrapper i treverk. Åpne stusstrinn. For øvrig malt og lakkert trevirke.
Innvendig trapp på stue mellom etasjer er svingtrapp i treverk. Åpne stusstrinn. For øvrig lakkert trevirke.

Innvendige dører består av finerdører og heltre furu fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Fuktmåling med pigg er foretatt i panel under sluket, med måleresultat 8,7 vekt%.

Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av betongvegger. Ved fuktsøk med indikator ble det avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har følgende overflater; på gulvet er det parkett. Vegger er kledd med malt tapet. Dette gjelder også mellom over og underskap. I innvendig tak er det himlingsplater.

Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom på hovedplan.

Toalettrom har følgende overflater; gulvet er kledd med gulvbelegg. Vegger har malt tapet. Innvendig tak kledd med himlingsplater.
Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert klosett, vegghengt servant og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Hovedstoppekran montert på vaskerom.

Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte rør).
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Sikringsskap med skrusikringer.
Skjult og åpen installasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999. Det er gjort endringer etter dette i forbindelse med fjernvarmeanlegg og renseanlegg. Anlegget er opplyst installert i 1975.

Kjelleretasjen har hovedrømningsvei via kjellerdør vest og sekundær rømningsvei via to stk. innvendige trapper som leder opp til 1. etasje. På befaringsdato er soveromsvindu kontrollert.
Vinduer på soverom i kjeller har frihøyde på ca 130 cm fra gulv til vindu. Topphengslett vindu med åpningsmål Bredde: 107 cm. Høyde: 67 cm.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er opplyst at byggegrunnen består av leirholdige masser. Grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt av den sakkyndige, men vurderes ut fra visuelle symptomer på overbygningen.

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med grusmasser. Oppgitt fra årstall 1975.
Grunnmuren er av betong. Det er vurdert stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Nord på eiendommen er det forstøtningsmur i naturstein og betongstein.

Avløpsledningene er vurdert å være av ABS plastrør fra 1975 og er tilknyttet renseanlegg fra Uponor. Vannledningene er vurdert å være av plast datert 1975 og er tilknyttet privat brønn/borebrønn (2019). Eiendommen har privat avløpshåndtering via et moderne minirenseanlegg fra Uponor, ferdigstilt i 2025. Anlegget renser gråvann og svartvann lokalt. Det er svært lav alder på komponentene, og anlegget vurderes å være i forskriftsmessig stand.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.14.1974

Garasje

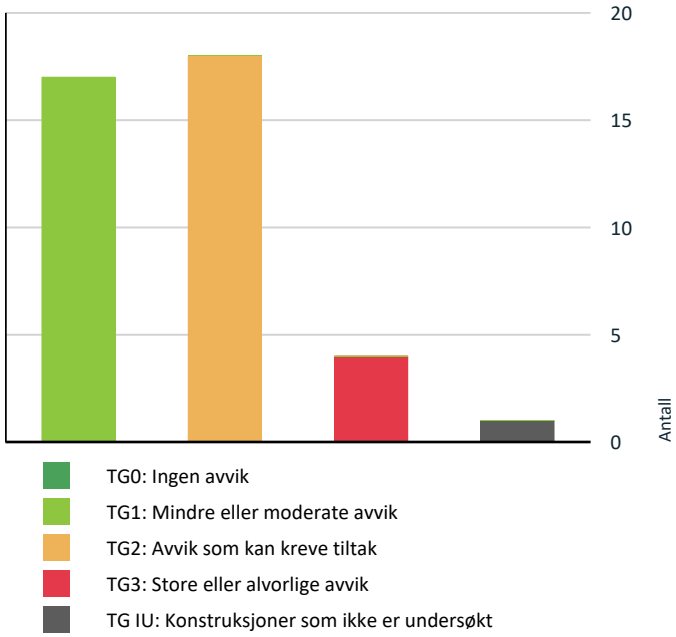
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.07.1980.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

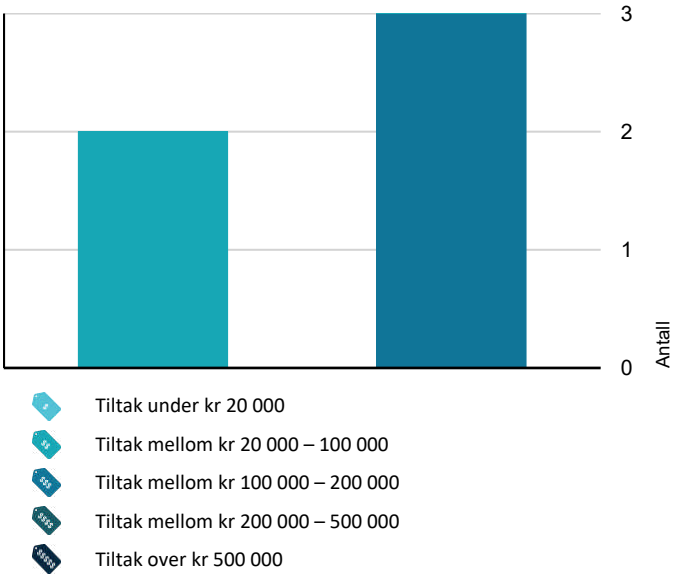
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er utført hulltaking i utlektet veggkonstruksjon mot terreng på soverom sør-øst. Ved fuktmåling i treverkets bunnsvill ble det registrert en fuktkvote på 20,3 vekt%. Grenseverdien for kritiske konstruksjoner med aktiv fukttilførsel går ved 18 vekt%. Måleresultatet dokumenterer en pågående, kritisk fuktvandring inn i konstruksjonen.Den utløsende årsaken er svikt i byggets utvendige fuktsikring og dype grunndrenering fra 1975 på denne siden av boligen. Avviket befinner seg på en fasadevegg som ikke omfattes eller påvirkes av den nyetablerte overflatedreneringen (nord og øst) fra 2025.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er utført hulltaking i den utlektede veggkonstruksjonen mot terreng på soverommet mot sør-øst. Ved fuktmåling i treverket ble det registrert en fuktkvote på 20,3 vekt% i bunnsvillen. Verdier over 18 vekt% defineres som et kritisk fuktnivå i lukkede trekonstruksjoner. Dette dokumenterer en pågående, aktiv fukttilførsel inn i konstruksjonen. Det presiseres at det påviste avviket befinner seg på en fasadeside (sør-øst) som ikke omfattes eller påvirkes av den nye overflatedreneringen fra 2025 (nord og øst). Funnet bekrefter at hoveddreneringen og fuktsikringen fra 1975 på denne siden har sviktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet er oppført før år 2000. I henhold til gjeldende krav i NS 3600:2025 skal våtrom fra før år 2000 automatisk settes til TG3. Alders- og levetidskriteriene for membran/tettesjikt tilsier at den forventede brukstiden er vesentlig overskredet, noe som medfører stor usikkerhet rundt rommets funksjon. Avviket settes utelukkende på bakgrunn av våtrommets alder og tettesjiktets levetid. Membran- og slukløsninger fra denne tidsperioden er over 25 år gamle. De har dermed passert sin erfaringsbaserte funksjonstid (som normalt settes til 15–30 år avhengig av type).
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Vaskerommet er oppført før år 2000. I henhold til gjeldende krav i NS 3600:2025 skal våtrom fra før år 2000 automatisk settes til TG3. Alders- og levetidskriteriene for membran/tettesjikt tilsier at den forventede brukstiden er vesentlig overskredet, noe som medfører stor usikkerhet rundt rommets funksjon. Avviket settes på bakgrunn av manglende membran/tettesjikt på gulv og vegger.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er registrert at takflaten mangler snøfangere. Boligen er oppført i 1975 under et eldre regelverk der dette ikke var et generelt krav, men i henhold til NS 3600:2025 og dagens byggtekniske standard (TEK17) vurderes dette som et avvik ettersom det mangler sikring mot snøras.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Bygningen har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer datert 1986. Vinduene er funksjonelle på besiktigelsestidspunktet, men har oppnådd en alder på 40 år. I henhold til referansenivået og anerkjente levetidstabeller (f.eks. SINTEF Byggforsk) er forventet teknisk levetid for isolerglass og tettedetaljer 20–30 år. Årsaken til tilstandsgraden er naturlig aldersslitasje, svekkelse i lukkemekanismer/beslag, samt materialtretthet i pakninger og tettelister som gir redusert funksjon.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er registrert at både balkongdør og kjellerdør er fra byggets byggeår (1975) og har oppnådd en alder på 51 år. Dørene har dermed overskredet sin forventede tekniske levetid med betydelig margin (normalt 20–40 år for ytterdører i tre). Det registreres naturlig aldersslitasje på overflater, tettedetaljer og lukkemekanismer.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Rekkverkets høyde er målt til 86 cm på besiktigelsestidspunktet. Boligen er oppført i 1975 under et eldre regelverk der kravet til rekkverkshøyde var lavere enn i dag. I henhold til NS 3600:2025 og dagens byggtekniske forskrift (TEK17) vurderes dette som et avvik, ettersom gjeldende minstekrav til rekkverkshøyde er 100 cm ved nivåforskjeller over 50 cm.
Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 86 cm. Gledene krav er 100 cm.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkong sør-øst Gå til side

Rekkverkets høyde er målt til 91 cm på besiktigelsestidspunktet. Boligen er oppført i 1975 under et eldre regelverk der kravet til rekkverkshøyde var lavere enn i dag. I henhold til NS 3600:2025 og dagens byggtekniske forskrift (TEK17) vurderes dette som et avvik, ettersom gjeldende minstekrav til rekkverkshøyde er 100 cm ved nivåforskjeller over 50 cm.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til ca 91 cm. Gjeldene krav er 100 cm.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er registrert manglende eller feil fall på plattingen/betongheller inn mot boligens grunnmur nord. Plattingen er tilnærmet flat eller har stedvis motfall, noe som medfører at overflatevann (regn- og smeltevann) ikke ledes bort fra bygningen slik det skal. Årsaken er utilstrekkelig falletablering ved utførelse, eller etterfølgende setninger i grunnen/plattingen over tid.
Når utvendig plattingen er flat eller har motfall, blir vannet liggende i dammer i stedet for å renne unna.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er målt til 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav.
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.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere i sjiktet mellom bordkledning og grunnmur.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert synlig korrosjon (irring) på overflaten av kobberrørene i kjelleren. Avviket vurderes som et tegn på svekket materialkvalitet på det åpne rørstrekket. Røranlegget stammer i hovedsak fra byggeåret 1975. Korrosjonen skyldes naturlig aldring, fuktig omgivelsesluft i kjelleren eller galvanisk korrosjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er under befaringen registrert utbredt malingsavflassing og blæredannelse i den underliggende betonghimlingen på den utvendige svalgangen vest. Bygget er oppført i 1975.
Hovedårsaken til avflassingen er fuktvandring gjennom betongdekket. Vann fra nedbør og smeltevann trenger inn fra oversiden av svalgangen (for eksempel på grunn av slitt overflatebehandling, utett membran eller mangelfullt fall mot sluk/forkant) og søker ut på undersiden. Bruk av en for tett (diffusjonstett) malingstype på himlingen forsterker problemet, da fukten blir sperret inne og sprenger løs malingen.
Supplerende opplysning etter befaring: Eier opplyser at undersiden av betongkonstruksjonen (svalgang) har blitt skrapet og malt opp igjen etter befaringsdagen. Dette tiltaket vurderes imidlertid kun som en kosmetisk utbedring av symptomene på undersiden. Da det ikke er dokumentert eller utført særskilte tiltak for å tette overflaten/membranen på oversiden av svalgangen, vil den bakenforliggende fuktvandringen gjennom betongdekket vedvare. Tilstandsgrad 2 opprettholdes ettersom den primære tekniske årsaken til avviket ikke er utbedret.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren nord, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert løst og bølgete gulvbelegg (vinylbelegg) på toalettrommet. Belegget har sluppet limet mot underlaget over flere partier.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 86 cm. Gledene krav er 100 cm.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til ca 91 cm. Gjeldene krav er 100 cm.

Når utvendig plattingen er flat eller har motfall, blir vannet liggende i dammer i stedet for å renne unna.

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

Åpninger i rekkverk er målt til 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av asfaltshingel med diffusjonsåpent undertak. Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde. Taktekking sett fra vest.



Oversiktsbilde. Taktekking sett fra øst.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner og nedløp av metall samt utvendige beslag.
Renner og beslag på tak er inspisert fra taknivå. Eier opplyser at takrenne er kontrollert og utbedret i forbindelse med ny taktekking i 2021.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at takflaten mangler snøfangere. Boligen er oppført i 1975 under et eldre regelverk der dette ikke var et generelt krav, men i henhold til NS 3600:2025 og dagens byggtekniske standard (TEK17) vurderes dette som et avvik ettersom det mangler sikring mot snøras.

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfanger medfører risiko for ukontrollert snø- og isras fra taket. Det anbefales å ettermontere snøfangere på takflater der det er risiko for fallende snø og is, spesielt over ferdselsveier og inngangspartier. Montering må utføres i samsvar med utstyrsprodusentens anvisninger og dimensjoneres for gjeldende snølaster på stedet.

• Manglende snøfanger medfører risiko for ukontrollert snø- og isras fra taket. Dette kan utgjøre en fare for personskade ved ferdsel under takskjegget, samt fare for materielle skader.



Oversiktsbilde. Pipebeslag, takstige og takhatt nord.



Oversiktsbilde. Takhatt.



Oversiktsbilde. Takhatt.



Oversiktsbilde. Takrenne nord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av finerplater. Det er kaldtloft.
Deler av undertaket er utskiftet i 2021. Det er montert gulvbord på undergurt som sikrer tilgjengelighet og lagerplass. Under befaring er kaldtloft inspsert via loftsluke i gangen. Det er utført fuktmåling med pigg ved takgjennomføringer. Det er påvist misfarge på undertak som følge av eldre fuktskade.

Tilstandsrapport



Dampsperre påvist mot kald sone (kaldtloft).



Oversiktsbilde.



Fuktmåling med pigg i undertak/sutak. Måleresultat: 7,1 vekt%.



Fuktmåling med pigg ved pipeløp/takgjennomføring. Måleresultat: under 6,0 vekt%.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning.
Under befaring er det gjort stikkprøver og kontroll av bordkledning nord, øst og vest på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Liggende bordkledning sør.



Stående bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i boligen er i hovedsak datert 1986. På stuen er vinduer datert 1999.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Bygningen har vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer datert 1986. Vinduene er funksjonelle på besiktigelsestidspunktet, men har oppnådd en alder på 40 år. I henhold til referansenivået og anerkjente levetidstabeller (f.eks. SINTEF Byggforsk) er forventet teknisk levetid for isolerglass og tettedetaljer 20–30 år. Årsaken til tilstandsgraden er naturlig aldersslitasje, svekkelse i lukkemekanismer/beslag, samt materialtretthet i pakninger og tettelister som gir redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Med bakgrunn i vinduenes alder og tilstand må det påregnes løpende vedlikehold, justering av beslag og utskifting av tettelister for å beholde funksjonen. På sikt – og i forbindelse med fremtidig fasaderehabilitering – må komplett utskifting av vinduene påregnes for å oppgradere boligens isolasjonsevne.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører: Teak hovedytterdør med fast sidefelt med farget , koblet glass. Malte balkongdører i tre på stue og soverom. Enkel kjellerdør i tre med glassfelt. Dørene har 1-lags glass og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at både balkongdør og kjellerdør er fra byggets byggeår (1975) og har oppnådd en alder på 51 år. Dørene har dermed overskredet sin forventede tekniske levetid med betydelig margin (normalt 20–40 år for ytterdører i tre). Det registreres naturlig aldersslitasje på overflater, tettedetaljer og lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av dørenes høye alder og manglende tidsmessige isolasjonsevne, vurderes lokale utbedringer (som maling eller justering) kun å ha en midlertidig verdi. Det anbefales at både balkongdør og kjellerdør skiftes ut for å ivareta tidsmessige krav til isolasjon, tetthet og sikkerhet.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon av betong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkets høyde er målt til 86 cm på besiktigelsestidspunktet. Boligen er oppført i 1975 under et eldre regelverk der kravet til rekkverkshøyde var lavere enn i dag. I henhold til NS 3600:2025 og dagens byggtekniske forskrift (TEK17) vurderes dette som et avvik, ettersom gjeldende minstekrav til rekkverkshøyde er 100 cm ved nivåforskjeller over 50 cm.
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 86 cm. Gledene krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forhøye rekkverket til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav til personsikkerhet. Dette kan løses enten ved å montere en påbygningsprofil/håndløper på eksisterende rekkverk, eller ved komplett utskifting av rekkverkskonstruksjonen. Tiltaket bør prioriteres dersom arealet brukes hyppig.
• Rekkverkshøyde må økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Oversiktsbilde. Terrasse vest.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkong sør-øst

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverkets høyde er målt til 91 cm på besiktigelsestidspunktet. Boligen er oppført i 1975 under et eldre regelverk der kravet til rekkverkshøyde var lavere enn i dag. I henhold til NS 3600:2025 og dagens byggtekniske forskrift (TEK17) vurderes dette som et avvik, ettersom gjeldende minstekrav til rekkverkshøyde er 100 cm ved nivåforskjeller over 50 cm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til ca 91 cm. Gjeldene krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forhøye rekkverket til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav til personsikkerhet. Dette kan løses enten ved å montere en påbygningsprofil/håndløper på eksisterende rekkverk, eller ved komplett utskifting av rekkverkskonstruksjonen. Tiltaket bør prioriteres dersom arealet brukes hyppig.

• Rekkverkshøyden må økes til minimum 100 cm for å tilfredstille dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Nord på eiendommen er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende eller feil fall på plattingen/betongheller inn mot boligens grunnmur nord. Plattingen er tilnærmet flat eller har stedvis motfall, noe som medfører at overflatevann (regn- og smeltevann) ikke ledes bort fra bygningen slik det skal. Årsaken er utilstrekkelig falletablering ved utførelse, eller etterfølgende setninger i grunnen/plattingen over tid.

• Når utvendig plattingen er flat eller har motfall, blir vannet liggende i dammer i stedet for å renne unna.

Konsekvens/tiltak

• Det må iverksettes tiltak for å sikre at overflatevann ledes effektivt bort fra bygget. Justere eller reetablere plattingen/terrenget slik at det har et fall på minimum 1:50 (2 cm fall per meter) i en avstand på minst 3 meter ut fra grunnmuren. Dersom det ikke er praktisk mulig å endre fallet på plattingen, må det monteres en lukket drenskrenne mellom plattingen og grunnmuren som fanger opp vannet og leder det til godkjent overvannsutløp.

• Når temperaturen synker under null grader om vinteren, fryser disse vannansamlingene til permanent og usynlig holke (svullis) rett utenfor husveggen eller inngangspartiet. Dette skaper en akutt risiko for alvorlige fallulykker og personskader for de som ferdes på plattingen.



Vater viser svakt fall mot grunnmur.


Oversiktsbilde. Platting på terreng.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvend trapper i støpt betong, kledd med skifer ved hovedinngang. Murt trapp av betongstein til hage nord. Tretrapp til veranda vest.

Tilstandsrapport



Utvend trapper i støpt betong, kledd med skifer ved hovedinngang.



Murt trapp av betongstein til hage nord.



Tretrapp til veranda vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet, trepanel og malt strie. Himlingen er utført med himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv har påvist svanker/buler og noe rettningsavvik som ut i fra alder er vurdert som normalt for denne type bolig.
Under befaring er det utført stikkprøver av høydeforskjell i etasjeskille på stue, gang og kjellerstue. Målingene viser høydeforskjell under 10 mm i de kontrollerte rommene.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport



Radon - aktsomhet: moderat til lav.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn montert på stue og kjellerstue. Sotluke plassert på vaskerom.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.



Vedovn på stue i 1. etasje.



Vedovn i kjellerstue.



Sotluke plassert på vaskerom.



Pipeløp på kaldtloft.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjelleretasjen er det følgende overflater; Gulvet er utført med furu og teppe. Veggene er utført med panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt på soverom sør-øst og kjellerstue sør.

Vurdering av avvik:

• Det er utført hulltaking i utlektet veggkonstruksjon mot terreng på soverom sør-øst. Ved fuktmåling i treverkets bunnsvill ble det registrert en fuktkvote på 20,3 vekt%. Grenseverdien for kritiske konstruksjoner med aktiv fukttilførsel går ved 18 vekt%. Måleresultatet dokumenterer en pågående, kritisk fuktvandring inn i konstruksjonen.Den utløsende årsaken er svikt i byggets utvendige fuktsikring og dype grunndrenering fra 1975 på denne siden av boligen. Avviket befinner seg på en fasadevegg som ikke omfattes eller påvirkes av den nyetablerte overflatedreneringen (nord og øst) fra 2025.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• En fuktkvote på over 20 vekt% i treverk gir optimale vekstvilkår for treødeleggende råtesopp og muggsopp. Dersom konstruksjonen forblir lukket og fukttilførselen fortsetter, vil det medføre en gradvis og irreversibel strukturell nedbrytning (råte) av bindingsverket, noe som svekker veggens mekaniske bæreevne. Det er høy sannsynlighet for omfattende, skjulte følgeskader i isolasjonslaget og på tilstøtende materialer.

Det må iverksettes tiltak. Hele den innvendige utlektingen, isolasjonen og dampsperren/platemateriellet på den berørte veggen må fjernes og saneres. Konstruksjonen må tørkes ut. Innvendig gjenoppbygging kan først skje etter at den utvendige grunndreneringen og fuktsikringen på denne fasadesiden er utbedret og funksjonell (se kryssreferanse til TG 3 under utvendig fuktsikring og drenering).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling med pigg på soverom sør-øst. Måleresultat: 20,3 vekt%



Fuktmåling med pigg på kjellerstue sør. Måleresultat: 14,8 vekt%

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra gangen mellom etasjer er svingtrapper i treverk.
Åpne stusstrinn. For øvrig malt og lakkert trevirke.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er målt til 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav.
• 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
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Det mangler håndløper (gelender) på vegg i trappeløpet. Trappen oppfyller dermed ikke gjeldende krav til sikkerhet ved bruk.


Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige trapper - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig trapp på stue mellom etasjer er svingtrapp i treverk.
Åpne stusstrinn. For øvrig lakkert trevirke.



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av finerdører og heltre furu fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere i sjiktet mellom bordkledning og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Alle identifiserte åpninger og inntrekksveier må stenges permanent. Dette gjøres ved å ettermontere musebånd eller tette åpninger med mekaniske barrierer som gnagerstopp-masse eller stålull/stålnetting. Det bør utføres stikkprøver for å verifisere at det ikke allerede er pågående aktivitet på skjulte steder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er oppført før år 2000. I henhold til gjeldende krav i NS 3600:2025 skal våtrom fra før år 2000 automatisk settes til TG3. Alders- og levetidskriteriene for membran/tettesjikt tilsier at den forventede brukstiden er vesentlig overskredet, noe som medfører stor usikkerhet rundt rommets funksjon. Avviket settes utelukkende på bakgrunn av våtrommets alder og tettesjiktets levetid. Membran- og slukløsninger fra denne tidsperioden er over 25 år gamle. De har dermed passert sin erfaringsbaserte funksjonstid (som normalt settes til 15–30 år avhengig av type).
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må påregnes fullstendig renovert/oppgradert for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, sluk og røropplegg. For å redusere den umiddelbare fuktbelastningen frem til renovering, anbefales det å benytte et lukket dusjkabinett fremfor å dusje direkte på vegger og gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde. Bad 1. etasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

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.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling med pigg er foretatt i panel under sluket, med måleresultat 8,7 vekt%.



Fuktmåling med pigg i panel under sluket. Måleresultat: 8,7 vekt%.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vaskerommet er oppført før år 2000. I henhold til gjeldende krav i NS 3600:2025 skal våtrom fra før år 2000 automatisk settes til TG3. Alders- og levetidskriteriene for membran/tettesjikt tilsier at den forventede brukstiden er vesentlig overskredet, noe som medfører stor usikkerhet rundt rommets funksjon. Avviket settes på bakgrunn av manglende membran/tettesjikt på gulv og vegger.

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

Konsekvens/tiltak

• Vaskerommet må påregnes fullstendig renovert/oppgradert for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring og tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, sluk og røropplegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Grunnen til dette er følgende: Tilstøtende konstruksjon av betongvegger. Ved fuktsøk med indikator ble det avdekket forhøyde verdier på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har følgende overflater; på gulvet er det parkett. Vegger er kledd med malt tapet. Dette gjelder også mellom over og underskap. I innvendig tak er det himlingsplater.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom på hovedplan.
Toalettrom har følgende overflater; gulvet er kledd med gulvbelegg. Vegger har malt tapet. Innvendig tak kledd med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løst og bølgete gulvbelegg (vinylbelegg) på toalettrommet. Belegget har sluppet limet mot underlaget over flere partier.

Konsekvens/tiltak

• Avviket skyldes primært naturlig aldring der limet under belegget har krystallisert seg og mistet heftet over tid. Det kan også skyldes ujevnheter eller mindre bevegelser i det underliggende tregulvet/platene. Gulvbelegget bør på sikt skiftes ut for å sikre en slett, rengjøringsvennlig og trygg overflate. Ved en eventuell utskifting må underlaget kontrolleres for ujevnheter før nytt belegg limes. Midlertidig kan belegget holdes under oppsyn, og man bør unngå overdreven bruk av vann ved rengjøring.



Løst og bølgete gulvbelegg.



Oversiktsbilde.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvmontert klosett, vegghengt servant og speil.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettromet har takventil med begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Hovedstoppekran montert på vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert synlig korrosjon (irring) på overflaten av kobberrørene i kjelleren. Avviket vurderes som et tegn på svekket materialkvalitet på det åpne rørstrekket. Røranlegget stammer i hovedsak fra byggeåret 1975. Korrosjonen skyldes naturlig aldring, fuktig omgivelsesluft i kjelleren eller galvanisk korrosjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Korrosjonen svekker godstykkelsen i kobberrørene. Dette medfører en statistisk høy og progressiv risiko for punktkorrosjon, noe som vil resultere i nye skjulte eller åpne lekkasjer med påfølgende fuktskader på bygningsmassen. Røranlegget har passert sin forventede tekniske levetid og bør overvåkes tettere. Det anbefales en helhetlig utskifting av de korroderte kobberrørene, forslagsvis ved overgang til et moderne "rør-i-rør"-system i forbindelse med fremtidig oppgradering av boligen. Midlertidig bør rørstrekkene holdes tørre og rene for å bremse prosessen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Situasjonsbilde. Kobberrør i kjeller.


Hovedstoppekran.


Situasjonsbilde.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrørene er av PP plastrør (innvendig, svarte rør).



Oversiktsbilde. Avløpsrørene er av PP plastrør. Stakeluke like over gulvflaten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av el-tilkobling, men for å tilfredstille dagens krav må varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.



Varmtvannstank plassert på vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.
Skjult og åpen installasjon.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999. Det er gjort endringer etter dette i forbindelse med fjernvarmeanlegg og renseanlegg. Anlegget er opplyst installert i 1975.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kjelleretasjen har hovedrømningsvei via kjellerdør vest og sekundær rømningsvei via to stk. innvendige trapper som leder opp til 1. etasje. På befaringsdato er soveromsvindu kontrollert.
Vinduer på soverom i kjeller har frihøyde på ca 130 cm fra gulv til vindu. Topphengslett vindu med åpningsmål Bredde: 107 cm. Høyde: 67 cm.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er opplyst at byggegrunnen består av leirholdige masser. Grunnforholdene er ikke geoteknisk undersøkt av den sakkyndige, men vurderes ut fra visuelle symptomer på overbygningen.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Tomten er opparbeidet med grusmasser. Oppgitt fra årstall 1975.
Eier opplyser at det er etablert ny overflatedrenering på nord- og østsiden av boligen i 2025. Dette tiltaket håndterer imidlertid kun overvann i terrenget på disse to sidene. Den primære grunndreneringen, de dype drenerende massene og grunnmursbeskyttelsen forøvrig stammer i sin helhet fra byggeåret 1975 og har passert sin forventede tekniske levetid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er utført hulltaking i den utlektede veggkonstruksjonen mot terreng på soverommet mot sør-øst. Ved fuktmåling i treverket ble det registrert en fuktkvote på 20,3 vekt% i bunnsvillen. Verdier over 18 vekt% defineres som et kritisk fuktnivå i lukkede trekonstruksjoner. Dette dokumenterer en pågående, aktiv fukttilførsel inn i konstruksjonen. Det presiseres at det påviste avviket befinner seg på en fasadeside (sør-øst) som ikke omfattes eller påvirkes av den nye overflatedreneringen fra 2025 (nord og øst). Funnet bekrefter at hoveddreneringen og fuktsikringen fra 1975 på denne siden har sviktet.

Konsekvens/tiltak
• Den høye fuktkvoten (20,3 %) betyr at treverket er utsatt for fukt og råteskade. Det er fare for skjulte råteskader og omfattende fuktskader i hele den utlektede veggen på denne siden av bygget.

Utlektingen og isolasjonen på den fuktrommede veggen må fjernes i sin helhet for å avdekke skadeomfanget på grunnmuren og stoppe mikrobiell utvikling. Veggen må tørkes ut og desinfiseres. Gjenoppbygging av innvendig utlekting må ikke skje før den utvendige grunndreneringen og fuktsikringen på denne siden er utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Situasjonsbilde. Fuktsikring og drenering sør på bygget.



Overflatedrenering på nord- og østsiden. Bilde er gitt av eier etter befaring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det er vurdert stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er under befaringen registrert utbredt malingsavflassing og blæredannelse i den underliggende betonghimlingen på den utvendige svalgangen vest. Bygget er oppført i 1975. Hovedårsaken til avflassingen er fuktvandring gjennom betongdekket. Vann fra nedbør og smeltevann trenger inn fra oversiden av svalgangen (for eksempel på grunn av slitt overflatebehandling, utett membran eller mangelfullt fall mot sluk/forkant) og søker ut på undersiden. Bruk av en for tett (diffusjonstett) malingstype på himlingen forsterker problemet, da fukten blir sperret inne og sprenger løs malingen.
Supplerende opplysning etter befaring: Eier opplyser at undersiden av betongkonstruksjonen (svalgang) har blitt skrapet og malt opp igjen etter befaringsdagen. Dette tiltaket vurderes imidlertid kun som en kosmetisk utbedring av symptomene på undersiden. Da det ikke er dokumentert eller utført særskilte tiltak for å tette overflaten/membranen på oversiden av svalgangen, vil den bakenforliggende fuktvandringen gjennom betongdekket vedvare. Tilstandsgrad 2 opprettholdes ettersom den primære tekniske årsaken til avviket ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Foruten det kosmetiske avviket, medfører konstant fuktighet i betongen en risiko for karbonatisering. Dette betyr at betongens beskyttende egenskaper overfor den innstøpte armeringen svekkes. Over tid kan dette føre til armeringskorrosjon (rust), som igjen vil sprenge løs biter av betongen (armeringsspregning) og svekke konstruksjonens bæreevne. Løs maling i himlingen må skrapes bort, og betongen må stå ubehandlet til den er tørr. Dersom himlingen skal males på nytt, må det benyttes en diffusjonsåpen silikatmaling som tillater betongen å "puste". Det viktigste tiltaket er imidlertid å utbedre oversiden av svalgangen ved å påføre et nytt, vanntett tettesjikt (f.eks. polyuretan-membran eller ny impregnering) og sikre at vannet ledes effektivt bort fra fasaden.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde av svalgang. Bilde er tatt på befaringsdato.



Situasjonsbilde av svalgang. Bilde er tatt på befaringsdato.

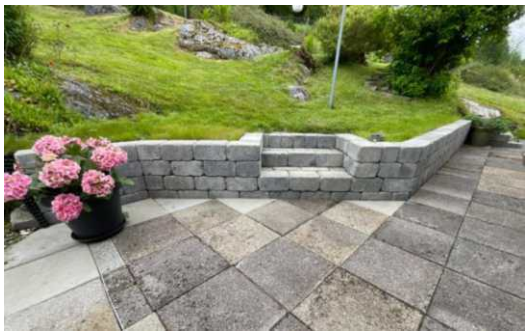
TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Nord på eiendommen er det forstøtningsmur i naturstein og betongstein.



Forstøtningsmur i naturstein.



Forstøtningsmur i betongstein.

TG 2 Terrengforhold

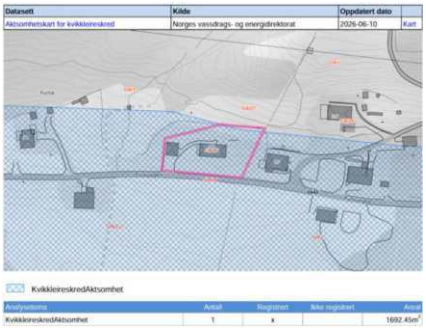
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren nord, og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Eiendommen ligger innenfor en registrert faresone for flom (aktsomhetsområde/flomsone) i henhold til gjeldende kommunedelsplan og NVEs flomkart. Dette betyr at tomtearealet har en statistisk høyere risiko for oversvømmelse eller høy grunnvannstand ved ekstreme værhendelser enn normalt.
- Eiendommen ligger innenfor et registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs temakart for grunnforhold. Dette indikerer en potensiell forekomst av sensitive leirmasser i regionen, og at det kreves geotekniske vurderinger ved terrenginngrep.

Tilstandsrapport



Aktsomhetskart for kvikkleireskred.



Flom aktsomhetsområder.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er vurdert å være av ABS plastrør fra 1975 og er tilknyttet renseanlegg fra Uponor. Vannledningene er vurdert å være av plast datert 1975 og er tilknyttet privat brønn/borebrønn (2019).

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har privat avløpshåndtering via et moderne minirenseanlegg fra Uponor, ferdigstilt i 2025. Anlegget renser gråvann og svartvann lokalt. Det er svært lav alder på komponentene, og anlegget vurderes å være i forskriftsmessig stand.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde. Anlegget er plassert i hage/plen sør på eiendommen.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til 86 cm. Gledene krav er 100 cm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyde er målt til ca 91 cm. Gjeldene krav er 100 cm.

• Når utvendig plattingen er flat eller har motfall, blir vannet liggende i dammer i stedet for å renne unna.

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

• Åpninger i rekkverk er målt til 15 cm og er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er målt til 13 cm og er større enn dagens forskriftskrav.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfanger medfører risiko for ukontrollert snø- og isras fra taket. Dette kan utgjøre en fare for personskade ved ferdsel under takskjegget, samt fare for materielle skader.

• Rekkverkshøyde må økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverkshøyden må økes til minimum 100 cm for å tilfredstille dagens krav til sikkerhet.

• Når temperaturen synker under null grader om vinteren, fryser disse vannansamlingene til permanent og usynlig holke (svullis) rett utenfor husveggen eller inngangspartiet. Dette skaper en akutt risiko for alvorlige fallulykker og personskader for de som ferdes på plattingen.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Eiendommen ligger innenfor en registrert faresone for flom (aktsomhetsområde/flomsone) i henhold til gjeldende kommunedelsplan og NVEs flomkart. Dette betyr at tomtearealet har en statistisk høyere risiko for oversvømmelse eller høy grunnvannstand ved ekstreme værhendelser enn normalt.
- Eiendommen ligger innenfor et registrert aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs temakart for grunnforhold. Dette indikerer en potensiell forekomst av sensitive leirmasser i regionen, og at det kreves geotekniske vurderinger ved terrenginngrep.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Vest på eiendommen er det ført opp dobbelgarasje med asfaltert tilkomst fra Furlivegen.

Bygget er ført opp med murer i lettklinkerblokker (Leca). Det er støpt dekke på grunnen. Vegger av bindingsverk kledd med stående bordkledning. Taket er valmtak tekket med lakkerte stålplater.
Garasjen har tilkomst via to stk. leddporter. I yttervegg øst og vest er det malte trevinduer med 2-lags glass. Innvendig er det strømtilførsel via stikkontakter. I himling er det belysning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

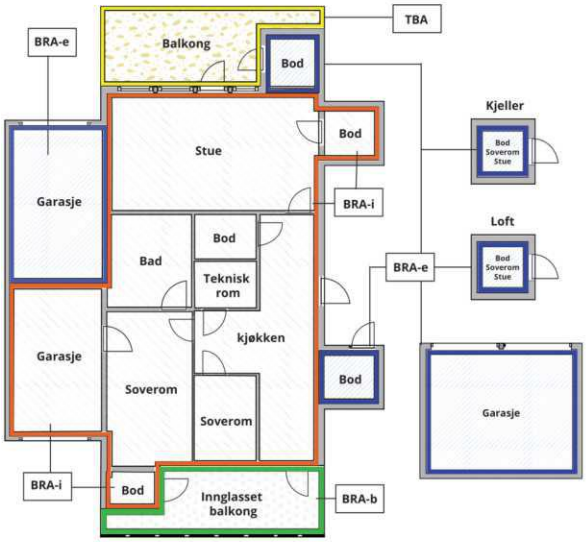
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	97			97	29
Kjeller	90			90	
SUM	**187**				**29**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue m/trapp, toalettrom, kontor, trappegang, soverom, soverom med balkong, bad		
Kjeller	Entré, bod, vaskerom, gang med trapp, kjellerstue med trapp, soverom, soverom 2, bod 2		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 07.14.1974

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger datert 09.07.1980.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør
	Egil Ulvestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	518	22		0	1737.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furlivegen 167

Hjemmelshaver
Ulvestad Tor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig plassert på den sørlige siden av selve Skodje-halvøya, med nærhet til landlige omgivelser og fjordlandskap. Fra eiendommen er det er få minutters kjøring inn til Skodje sentrum, hvor du finner dagligvarebutikker, barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat brønn/borebrønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, beplantning, asfaltert innkjørsel og belegningstein.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.08.2026		Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	18.08.2026		Gjennomgått	86	Nei
NS3600: 2025			Gjennomgått		Nei
Egne notater og bilder			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	27.08.2026	
3	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260145
Addresse	Furlivegen 167		
Postnr.	6260	Sted	SKODJE
Selgers navn	Egil Ulvestad		
Selgers navn	Tor Ulvestad		

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:

Egil Ulvestad

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mai 1975

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

51 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

84912819

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Oppussing bad i hovedetasje, ca år 2001-2002 ved Malermester Torbjørn Skodjereite. Skifte av gulv- og veggkledning. Badekar ble fjernet og erstattet med dusjkabinett. Nytt baderomsmøbel, servant og armatur

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Malermester Torbjørn Skodjereite

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Stuprenne fra takrenne mot nord-vest og syd-vest. Vann i retur ved store nedbørsmengder. Staket opp ifm renovering av tak i 2021

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Rørarbeid ifm med boring etter grunnvann og installasjon av mini renseanlegg. Sjekk av kobberrør i vaskerom, tak. Konstatert svetting/kondens fra noen koblinger. Utført av Valle Rør ved Reiakvam (Valle)

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:

Kontrakter/fakturahistorikk med leverandør av mini renseanlegg

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:

Egen kilde til vann (grunnvann)Minirenseanlegg

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke tett stuprenne mot sydvest

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

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

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

Riving av to lag takshingel, utbedring av undertak etter behov, tekking ett lag takshingel og montering av takstige

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura, Grindvik Bygg

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

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:

Skifte av stuevinduer mot syd i hovedetasjen, 1999.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nye terrassebord på terrasse mot vest, samt mindre utbedringer på støpt plate (fleksibel tettemasse/skjøtemasse)

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Skifte av stuevinduer mot syd; Kjell Ytrelid (ansatt på Alf Valde)

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:

Saltutslag og noen fuktmerker på kledning av tre i kjeller. Hadde vannintregning med uviss ytre kilde i 2025 som ble utbedret gjennom forsikringssak

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

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

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

Ny overflatedrening mot nord og øst. Møre Utvikling

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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?

Oppbygging av to soverom samt kjellerstue. Innsatt ny kjellertrapp fra stue i hovedetasje til kjellerstue. Snekkerlag fra husleverandør (soverom), snekker fra trappeprodusent (Eik trapp i Vestrefjorden)

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:

Artikon, forenklet byggesøknad til Ålesund kommune, nye hustegninger mtp bruksendringer. Alt med huset i dagens bruk er offentlig godkjent fra teknisk etat i Ålesund kommune.

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:

I ulike perioder. Tilknytting av strøm til dobbel garasje, kurser til varmepumpe, kurser til grunnvannsanlegget, kurser til mini renseanlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på de siste jobbene

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Kraftverket, Ørskog

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik på kontrolltidspunkt

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Ved store nedbørsmengder ser det ut til at mindre mengder vann trenger inn i garasjen i det nord-vestre hjørnet (lecablokkene blir fuktige).

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alle tegninger og bruksmåter er offentlig godkjent i 2025. Artikon er brukt som partner opp mot Ålesund kommune og det foreligger godkjente papir/ dokumentajson på alt for boligen.

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

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.08.2026

Signert av *Egil Ulvestad*

Initialer selger:
E U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Furlivegen 167, 6260 SKODJE**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336915**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180283951**
Gårdsnummer **518**	Bruksnummer **22**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **229,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **187,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	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 **197,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **187,83 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 517 kWh**

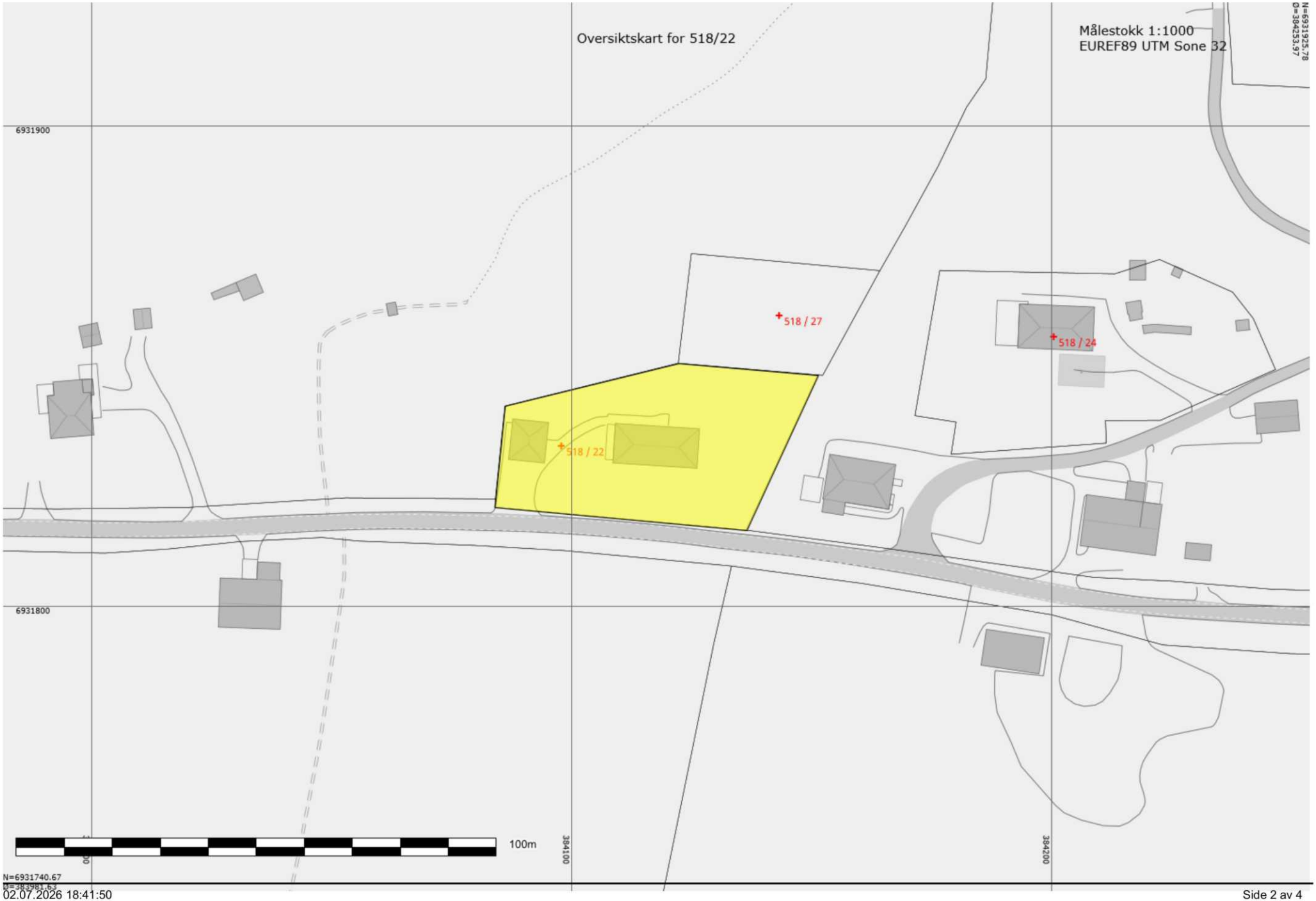
Ålesund kommune

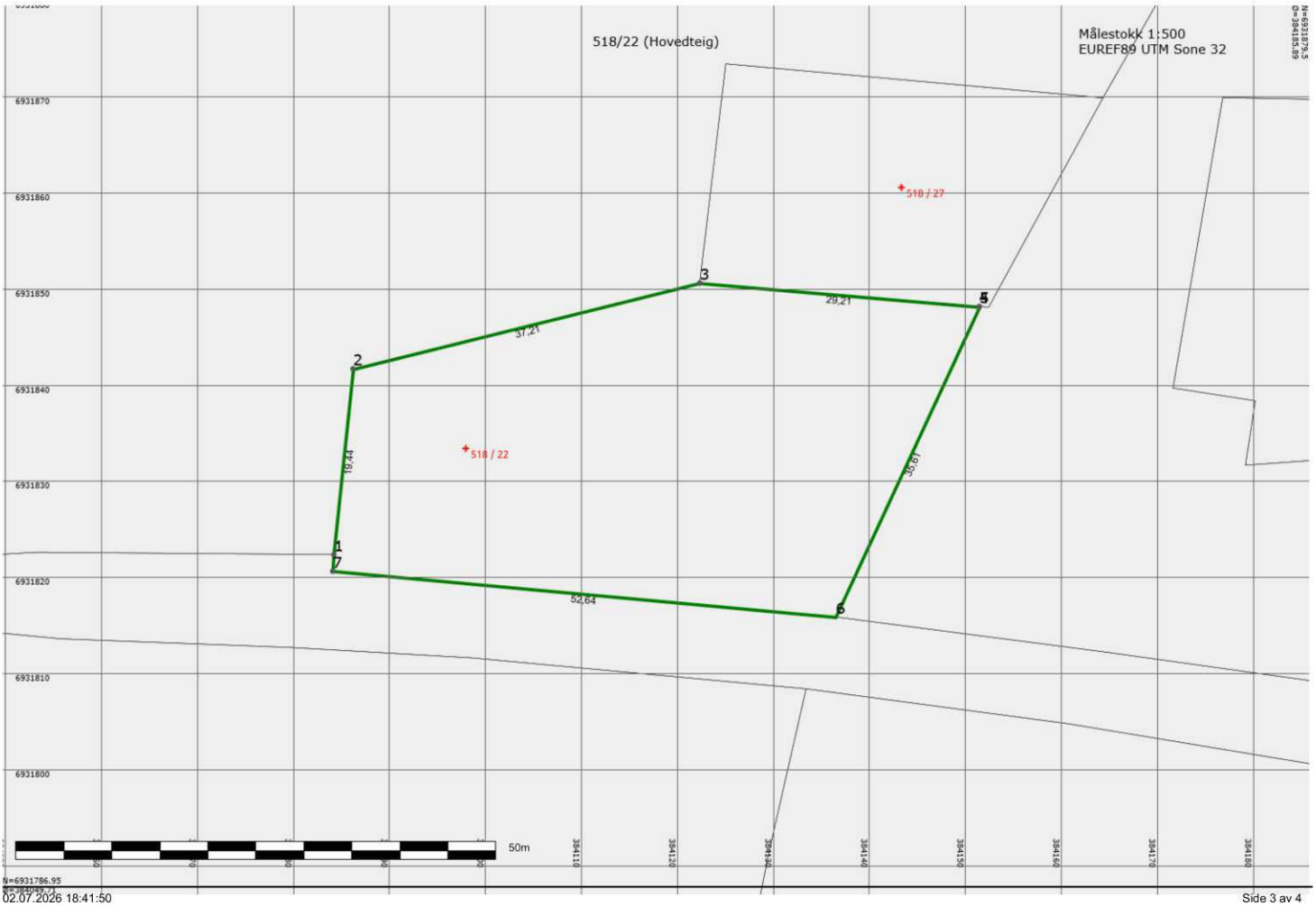
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**518**	**22**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 518/22
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6931925.78
Ø=384253.97
6931900
6931800
518 / 27
518 / 24
518 / 22
100m
384100
384200
N=6931740.67
Ø=383981.62


518/22 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
518 / 27
518 / 22
37.21
29.21
19.44
35.61
52.64
50m

Areal og koordinater

Areal: 1737,50 Arealmerknad: Noen fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6931833,38 Øst: 384097,99

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6931822,35	384084,24	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			19,44	Ikke hjelpelinje		14	
2	6931841,69	384086,23	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			37,21	Fiktiv grense		14	
3	6931850,60	384122,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	14	
			29,21	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	14	
4	6931848,16	384151,47	Jord	Stein med kors og vitner	12 Terrengmålt: Teodolitt med	14	
			0,02	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	14	
5	6931848,16	384151,49	Ikke spesifisert	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			35,61	Ikke hjelpelinje		14	
6	6931815,85	384136,53	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			52,64	Ikke hjelpelinje		14	
7	6931820,62	384084,11	Ikke spesifisert	Umerket	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
			1,73	Ikke hjelpelinje		14	

Ålesund kommune

Artikon As
Eidsbakken 81
6037 Eidsnes

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/17591, 26/9718	L42 518/22	28.01.2026

Gbnr. 518/22 - Ferdigattest - Furuliveien 167 - Bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 168/26	Dato: 28.01.2026

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 518 / 22 Furlivegen 167
Tiltakshaver:	Egil Ulvestad
Ansvarlig søker:	Artikon As
Søknad komplett:	26.01.2026
Byggetillatelse:	007/26, datert 08.01.2026
Bygningsnummer:	180283951

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

Gjennomføringsplan ☒

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

Med hilsen
Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Ålesund kommune

Egil Ulvestad
Grebstadvegen 75
6230 Sykkylven

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/17591, 26/528	L42 518/22	08.01.2026

Gbnr. 518/22 - Vedtak - Furuliveien 167 - Bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 007/26	Dato: 08.01.2026

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 518/22 Furlivegen 167
Tiltakshaver:	Egil Ulvestad
Ansvarlig søker:	Artikon As
Søknad komplett:	03.12.2025

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra LNF-formål og søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring i bæring.

Tiltaket er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav b og d, jf. § 20-3.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 03.12.2025 . Søknaden var komplett 03.12.2025.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

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

Eiendommen er i plan lagt ut til LNF-formål.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg. Tiltaket forutsetter ingen endringer i forhold til tilknytning til VA-anlegg.

Tiltaket er ikke nabovarslet. Søker legger til grunn at det ikke er nødvendig med nabovarsling, da omsøkt tiltak kun omfatter innvendige endringer. Det vurderes at tiltaket vil «ikke eller i liten grad» berøre interessene til naboer og gjenboere, jf. pbl. § 21-3 annet ledd.

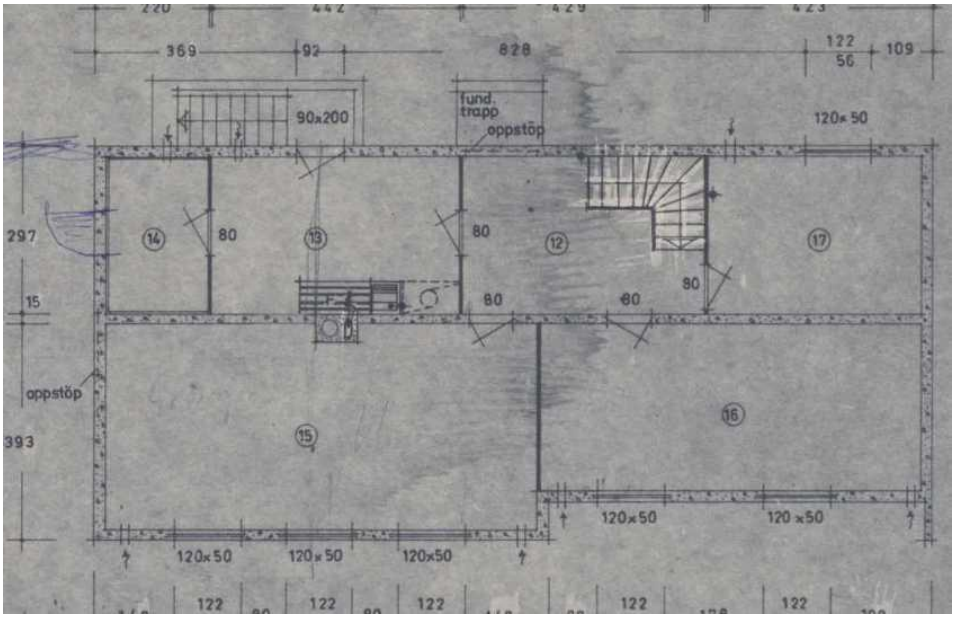
Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 03.12.2025 . Søknaden var komplett 03.12.2025.

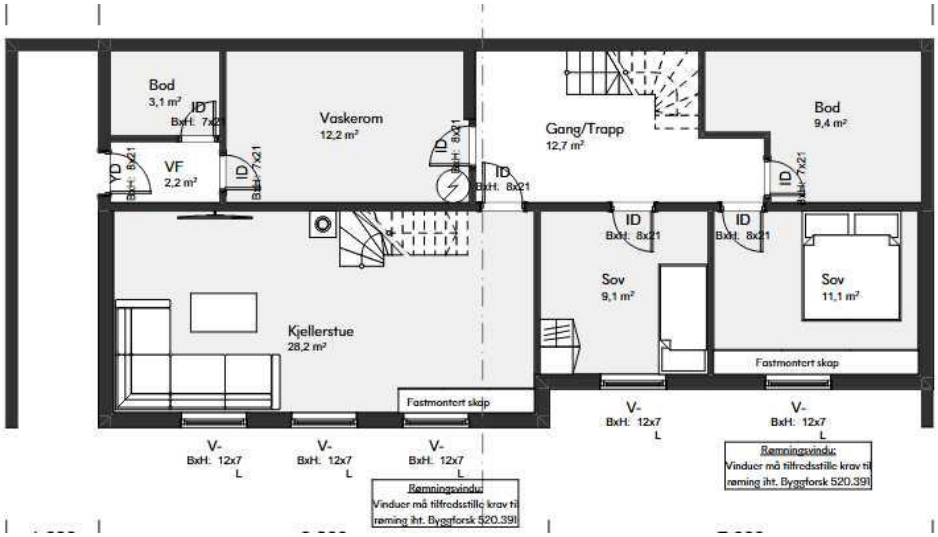
Det søkes om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og endring av bæring.

På plantegninger av kjeller fra 1974 er rom nr. 16 merket som ''Brensel Redskap''. Dette søkes endret til soverom. I samme etasje er rom nr. 14 merket som ''Klær''. Deler av dette rommet er innredet som gang og søkes om endring til dette.

I forbindelse med justeringer av planløsningen i boligen er det laget til dør inn til soverom i kjeller, i tillegg til at det er satt inn intern trapp på kjellerstuen (tidligere hobbyrom).



Figur 1: Eksisterende planløsning



Figur 2: Dagens planløsning

Aktsomhetsområde for kvikkleire:
Eiendommen ligger innenfor et område som i NVE sitt aktsomhetskart er markert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Søkers vurdering:
''Tiltaket omfatter kun innvendig bruksendring i eksisterende bygningsmasse. Det er ikke planlagt terrenginngrep, masseforflytning eller endringer i byggets fundamentering.
Det vil ikke bli foretatt graving eller annen aktivitet som påvirker grunnforholdene utenfor byggets fotavtrykk.
Bygningen står på etablert fundament som har vært i stabil bruk over tid uten registrerte problemer knyttet til setninger eller grunnstabilitet.
Bruksendring vil derfor ikke utløse økt belastning på grunnen eller medføre endringer i stabilitetsforholdene i området.''

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formål i kommunedelplan for Skodje. Søknaden er begrunnet med at:

''Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Skodje, punkt 30, som regulerer tiltak i LNFR- områder.
Bestemmelsen åpner for at eksisterende boliger kan moderniseres og utvides, og at det skal utvises en liberal holdning til dispensasjon når det gjelder mindre tilbygg og endringer – så lenge tiltaket ikke gjør bygningen vesentlig større. Omsøkt tiltak gjelder ettergodkjenning av mindre innvendige bruksendringer, og endringer i bærende konstruksjoner.

Begrunnelse:
Hensynet bak bestemmelsen:
LNFR-formålet skal sikre at områder avsatt til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift ikke gradvis bygges ned eller endres på en måte som svekker hovedformålet. For eksisterende bebyggelse legger punkt 30 i kommuneplanen samtidig opp til at helt nødvendige og beskjedne tiltak kan tillates, forutsatt at de holder seg innenfor en skånsom ramme som ikke påvirker bruken av omgivelsene, landskapsbildet eller områdets landbruks- og naturpreg.

Vurdering av omsøkt tiltak opp mot hensynet:
Tiltaket berører ikke LNFR-områdets funksjon eller tilgjengelighet. Det skjer innenfor allerede bebygd areal, uten arealbeslag av nye områder og uten inngrep i terreng eller vegetasjon.
Tiltaket endrer verken volum eller bruk av bygningen på en måte som påvirker LNFR-formålet, og det faller klart innenfor intensjonen om at modernisering av eksisterende boliger skal behandles liberalt så lenge tiltaket er beskjedent.

Fordeler:
– Boligen oppgraderes og tilpasses dagens bruk uten at nye LNFR-arealer bygges ned.
– Ettergodkjenningen sikrer ryddige og kontrollerte forhold for bæring og bruksendring.
– Tiltaket ligger tydelig innenfor det punkt 30 i kommuneplanen forutsetter som modernisering av eksisterende bebyggelse.

Ulemper:

– Det innebærer et mindre avvik fra planens formelle rammer.

Konklusjon:
Tiltaket fremstår som en helt uproblematisk modernisering av eksisterende bolig innenfor LNFR-område. Det beslaglegger ikke nytt areal, påvirker ikke natur- eller friluftsinteresser og endrer ikke landskapsvirkningen. Fordelene ved å innvilge dispensasjon veier klart tyngre enn eventuelle ulemper, og tiltaket er fullt ut i tråd med den liberale vurderingen kommunen selv legger opp til for mindre endringer. Dispensasjon vurderes derfor som forsvarlig.''

Vår vurdering:
Spørsmålet er om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanen, vil medføre at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Arealformålet LNF skal sikre at områder bevares til bruk og vern knyttet til landbruk, natur- og friluftsinteresser. Formålet er å hindre nedbygging av dyrket og dyrkbar jord, verne naturområder og biologisk mangfold, samt legge til rette for allmennhetens tilgang til friluftsområder. Videre skal det bidra til å bevare landskapets karakter, kulturmiljø og estetiske kvaliteter. Arealformålet forebygger også spredt og uregulert bebyggelse som kan medføre økt press på infrastruktur og arealressurser.
Det fremgår av retningslinjene til §30 i kommunedelplan for Skodje at det skal utvises en liberal holdning til dispensasjon når det gjelder mindre tilbygg og endringer så lenge tiltaket ikke gjør bygningen vesentlig større.

Tiltaket innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring i bæring. Tiltaket berører ikke LNFR-områdets funksjon eller tilgjengelighet. Det skjer innenfor allerede bebygd areal, uten arealbeslag av nye områder og uten inngrep i terreng eller vegetasjon. Tiltaket endrer verken volum eller bruk av bygningen på en måte som påvirker LNFR-formålet, og det faller klart innenfor intensjonen om at modernisering av eksisterende boliger skal behandles liberalt så lenge tiltaket er beskjedent. Som følge av dette vil dispensasjonen ikke føre til en forringelse av naturområder, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. Tiltaket vil ikke berøre dyrket eller dyrkbar jord.

Saken har vært til uttale hos regionale myndigheter. Det er ikke mottatt merknader i saken. Det vurderes at regionale interesser ikke vil bli tilsidesatt i saken. Formålsparagrafen i pbl. § 1-1 fjerde ledd fastsetter at vedtak skal ivareta åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Videre skal det legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. I dette tilfelle er det allerede oppført en enebolig på eiendommen. Til tross for at tiltaket etableres i areal lagt ut til LNF, vil ikke dispensasjonen medføre endring av bruk på eiendommen.

Etter dette vurderes det at en dispensasjon fra LNF-formål ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensynene nevnt i pbl. § 19-2 annet ledd første punktum.

Spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum. Ifølge forarbeidene vil det være relevant å vektlegge fordeler og

ulemper både for samfunnet, tiltakshaver og tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Prop. 169 L (2020-2021) s. 55.

Eiendommen er lagt ut til LNF, som i utgangspunktet bare åpner for nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsområder. I dette tilfellet er det oppført enebolig på eiendommen, og tiltaket som omsøkt vil ikke føre til endret bruk. Ulempene ved å gi dispensasjon anses begrensede.

Fordelene med tiltaket er at boligen oppgraderes og tilpasses dagens bruk uten arealbeslag av nye områder og uten inngrep i terreng eller vegetasjon. Tiltaket endrer verken volum eller bruk av bygningen på en måte som påvirker LNFR-formålet, og det faller klart innenfor intensjonen om at modernisering av eksisterende boliger skal behandles liberalt så lenge tiltaket er beskjedent.

Etter dette vurderes det at fordelene er «klart større» enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Vilkårene er oppfylt, og det gis dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

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

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

Konklusjon
Søknad om dispensasjon fra LNF-formål og søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring i bæring, godkjennes som omsøkt.

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

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/17591» og gbnr. 518/22.

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

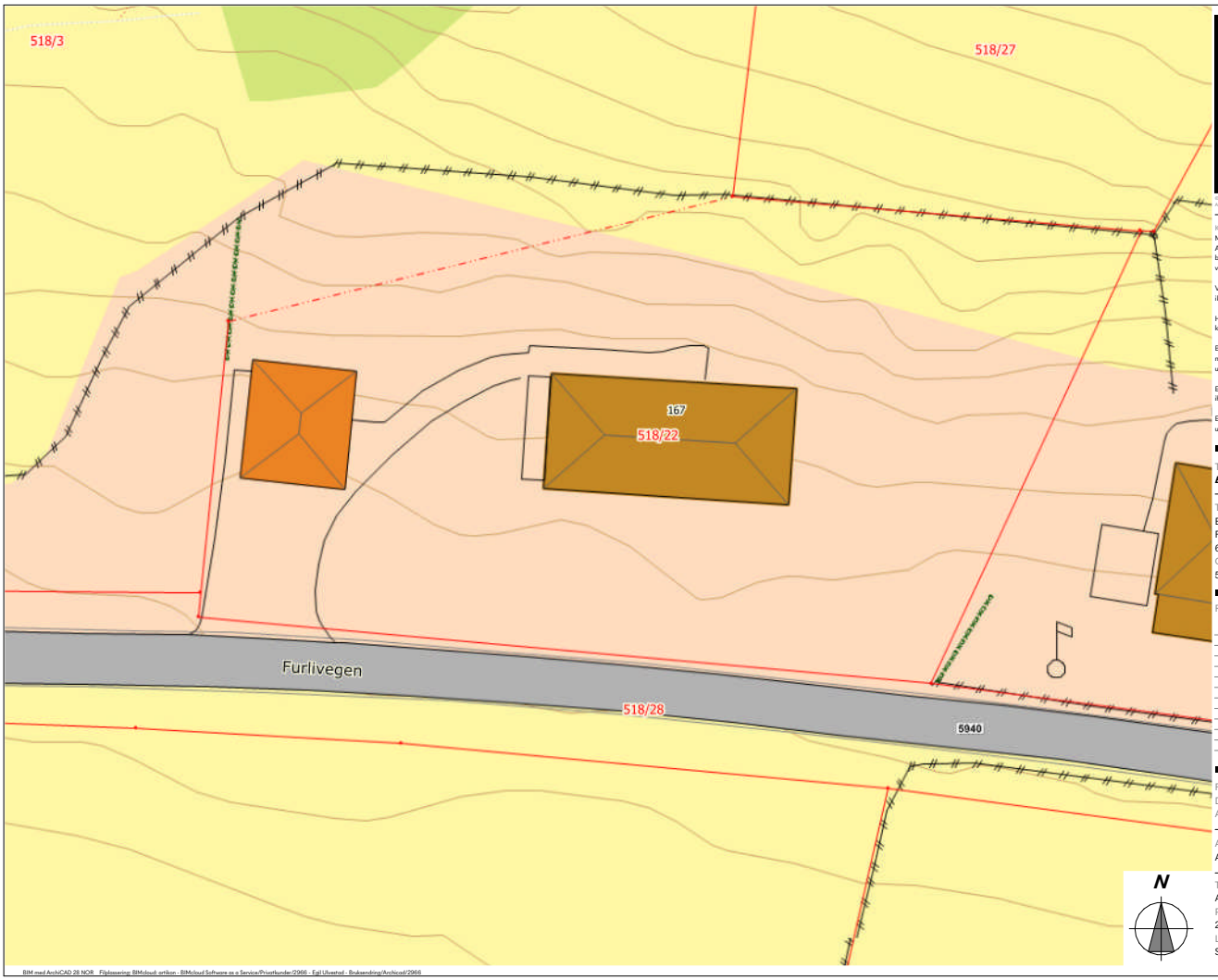
Med hilsen

Espen Aaser Aker
seniorrådgjevar

Khalil Abouzari
avdelingsingeniør
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_2966 - Søknadstegninger (2)
6_TEGN_TegningEksisterendeFasade_Furlivegen 167_garasje_plantegninger og tverrsnitt - Kopi
8_KORR_RedegjoerelseSkredOgFlom_F-Redegjørelse skred og flomfare-638996627010822723
11_TEGN_TegningEksisterendePlan_Furlivegen 167_hus_plantegninger og tverrsnitt - Kopi
15_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan



Art-ikon

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører artikon
Artikon AS \ Postboks 48 10037 Eidsvoll \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Med forbehold om feil i kartgrunnlag.
Alle høyder, mål og avstander til tomtegrense og bygninger må kontrolleres på byggeplass og opp mot vedtak.

Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner ikke gir ut/mister bæreevne.

Høyde og eventuell konflikt med tekniske anlegg må kontrolleres.

Bygningsdeler som er nærmere til tomtegrense enn 4 meter eller nærmere andre bygninger enn 8 meter må utføres med nødvendig brannmotstand.

Eventuelle utvendige støttemurer og avsatser må sikres ihht. forskrifter.

Evenuelle trær i eller i nærheten av tomtegrense må undersøkes ved utgraving om må fjernes pga. sikkerhet.

Tiltakshaver:
Egil Ulvestad

Tiltak
Bruksendring
Furlivegen 167
6260 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
518/22

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 20.11.2025
Arkitekt: MLV

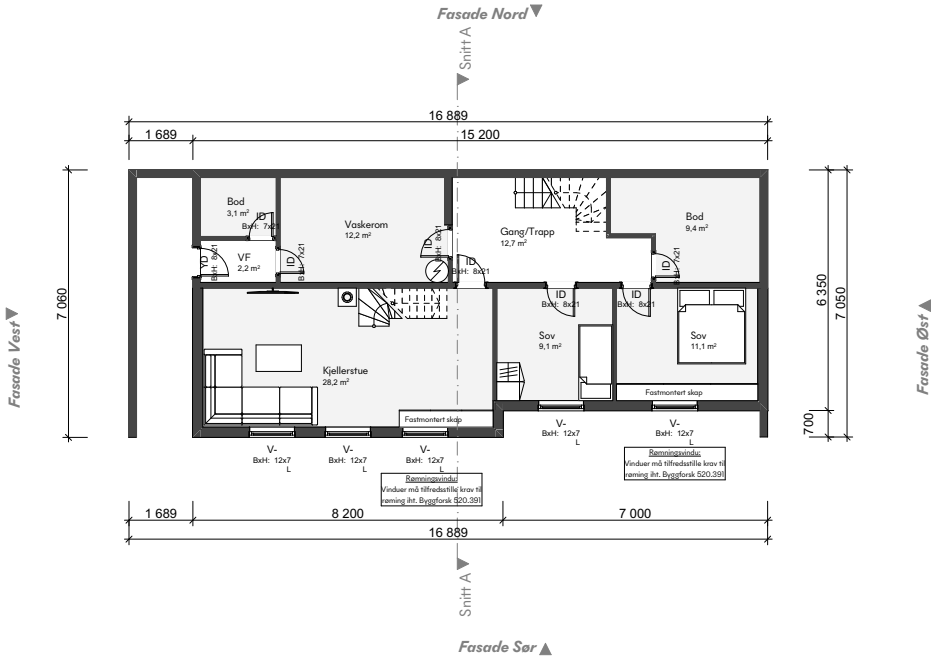
Målestokk
1:250

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A10-01
Prosjektnr. :
2966
Layout:
Situasjonsplan

N

BIM med ArchiCAD 28 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2966 - Egil Ulvestad - Bruksendring/Archicad/2966



© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt:
Artikon AS \ Postboks 48 10037 Eidsvoll \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende baring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Egil Ulvestad

Tiltak
Bruksendring
Furlivegen 167
6260 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
518/22

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

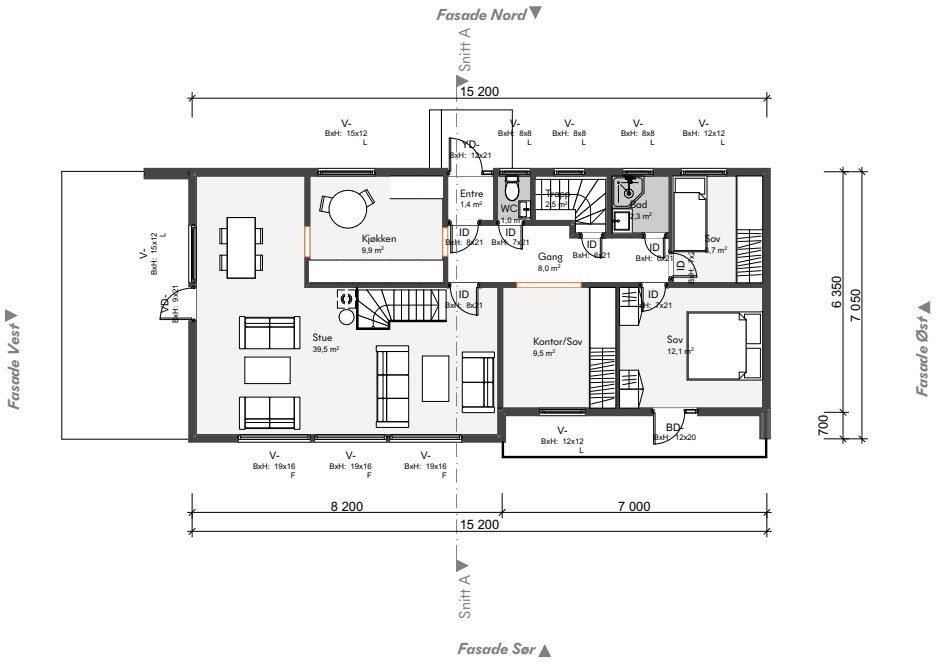
Fase: Søknadstegninger
Dato: 20.11.2025
Arkitekt: MLV

Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-02
Prosjektnr. :
2966
Layout:
Plan 1. Etasje

BIM med ArchiCAD 28 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2966 - Egil Ulvestad - Bruksendring/Archicad/2966



© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt
Artikon AS \ Postboks 48 10037 Eidsvoll \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende bæring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Egil Ulvestad

Tiltak
Bruksendring
Furlivegen 167
6260 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
518/22

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

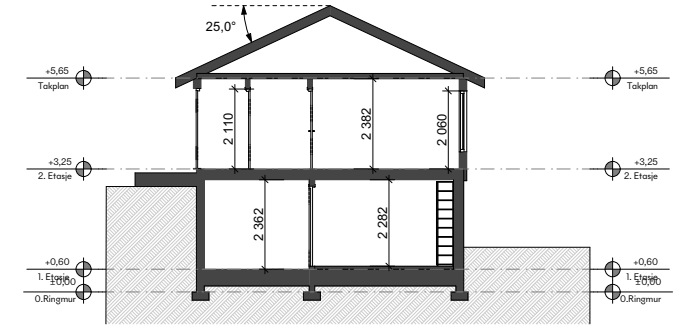
Fase: Søknadstegninger
Dato: 20.11.2025
Arkitekt: MLV

Målestokk
1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-03
Prosjektnr. :
2966
Layout:
Plan 2. Etasje

BIM med ArchiCAD 28 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2966 - Egil Ulvestad - Bruksendring/Archicad/2966



1:100 Snitt A

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Ellsnes \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende baring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Egil Ulvestad

Tiltak
Bruksendring
Furlivegen 167
6260 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
518/22

Revisjon:

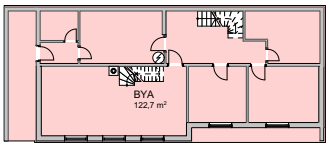
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 20.11.2025
Arkitekt: MLV
Målestokk 1:100

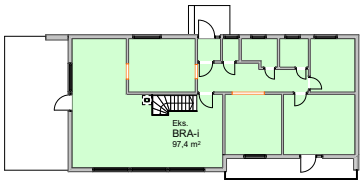
Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A30-01
Prosjektnr. :
2966
Layout:
Snitt A

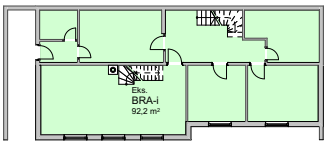
BIM med ArchiCAD 28 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2966 - Egil Ulvestad - Bruksendring/Archicad/2966



1:200 1. Etasje BYA



1:200 2. Etasje BRA



1:200 1. Etasje BRA

Avfallsplan kreves ved følgende:

Oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygningen dersom tiltaket overskrider 300 m² BRA.

Vesentlig endring, herunder fasadeendring, eller vesentlig reparasjon av bygningen, riving av bygning eller del av bygning dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen. Oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging, endring eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket genererer over 10 tonn bygg- og rivningsavfall.

Miljøsaneringsbeskrivelse kreves ved gjennomføring av tiltak i eksisterende byggverk dersom tiltaket omfatter mer enn 100 m² BRA av bygningen.

Arealberegninger iht. NS 3940	Bygningsareal BYA i m²					
	Eksisterende	Ny	Eksisterende garasje	Parkering	Rives (trekkes fra)	***SUM***
BYA	122,7	0,0	43,0	0,0	0,0	***165,7***
Tomteareal		1737,5	Utnyttelsesgrad 9,53%			
Tomteareal reg. boligf.			***Uregulert***			

Arealberegninger iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²					
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	***SUM***	ALH	GUA
1. Etasje	92,2	0,0	0,0	***92,2***	0,0	0,0
2. Etasje	97,4	0,0	0,0	***97,4***	0,0	0,0
Loft	0,0	0,0	0,0	***0,0***	0,0	0,0
			SUM:	***189,6***	(BRA+ALH=GUA)	

Art-ikon

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt.
Artikon AS \ Postboks 48 \ 6037 Ellingsøy \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende baring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Egil Ulvestad

Tiltak
Bruksendring
Furlivegen 167
6260 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
518/22

Revisjon:

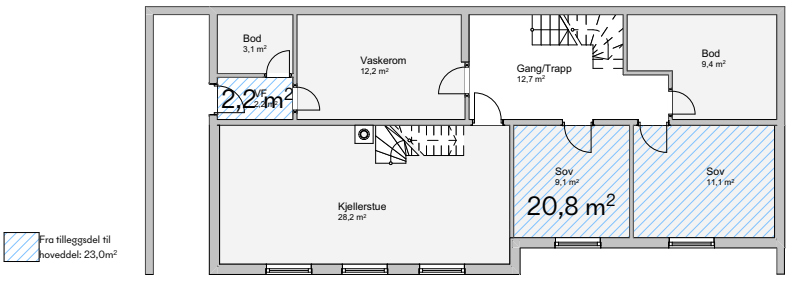
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 20.11.2025
Arkitekt: MLV
Målestokk 1:200

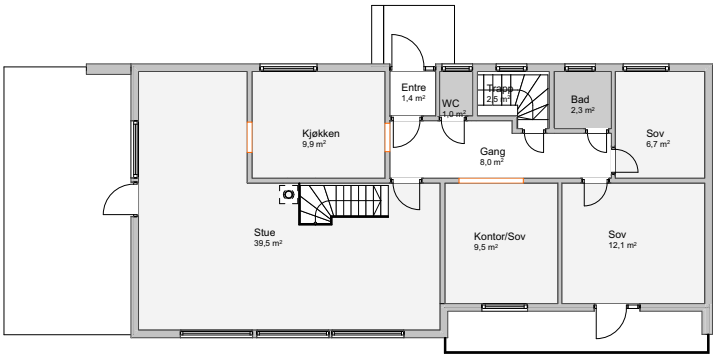
Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-05
Prosjektnr. :
2966
Layout:
Arealplansje

BIM med ArchiCAD 28 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2966 - Egil Ulvestad - Bruksendring/Archicad/2966



1:100 1. Etasje - Tilleggsdel/Hoveddel



1:100 2. Etasje - Tilleggsdel/Hoveddel

© Alle rettigheter til denne tegningen tilhører arkitekt:
Artikon AS \ Postboks 48 16037 Eidsvoll \ post@artikon.no \ artikon.no

Kommentar:
Ved utgraving må en sikre at eksisterende konstruksjoner
ikke glir ut/mister bæreevne.

Mål må kontrolleres på plass før bestilling av materialer
og produkter. Avvik på mål kan forekomme og må kontrolleres ved bygging. Nye konstruksjoner må tilpasses eksisterende konstruksjoner.

Kapasitet for eksisterende kontstruksjoner må kontrolleres av utførende på plass og eksisterende baring må ivaretas nedover i konstruksjoner.

Ved detaljprosjektering kan det forekomme at innvendig areal blir redusert og at det kan bli behov for kasser/nedforinger/påforinger for bl.a. tekniske installasjoner.

Sikkerhetsglass må brukes der det er krav om dette.

Tiltakshaver:
Egil Ulvestad

Tiltak
Bruksendring
Furlivegen 167
6260 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.:
518/22

Revisjon:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.

Fase: Søknadstegninger
Dato: 20.11.2025
Arkitekt: MLV
Målestokk 1:100

Ark-str.:
A3

Tegningsnr.:
A20-06
Prosjektnr. :
2966
Layout:
Tilleggsdel/Hoveddel

BIM med ArchiCAD 28 NOR Filplassering: BIMcloud: artikon - BIMcloud Software as a Service/Privatkunder/2966 - Egil Ulvestad - Bruksendring/Archicad/2966

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Hr. Tor Ulvestad,
Furlia,
6260 SKODJE.

Etter besiktigelse foretatt den 28. mai 1975 gis herved midlertidig brukstillatelse av bustadhus på eiendommen "Knatten", gnr. 18, bnr. 22 i Ørskog.

Merknader:

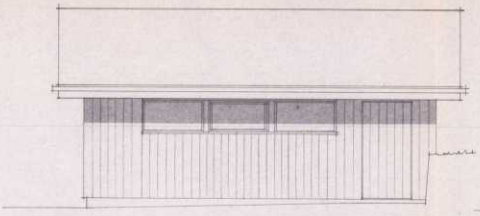
1. Dør frå stove til planlagd terasse må haldast stengd til terassen er ferdig.
2. Det må monterast vifte i vaskerom i kjellar.
3. Det må lagast trapp ved hovedinngang.
   Dersom det vert 3 eller fleire opptrinn i trappa, skal det vere rekkverk på begge sider.
4. Grunnmur må pussast utvendig.
   Elles står att noko utvendig planering og noko innreiing og puss i kjellar.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 1 år.

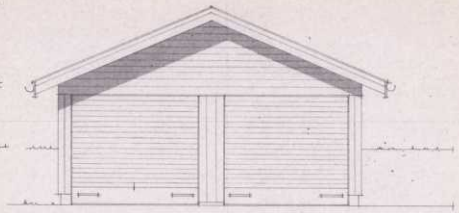
Sjøholt, den 29. mai 1975.

For bygningssjefen:
P. Sjøholt
ing.

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66



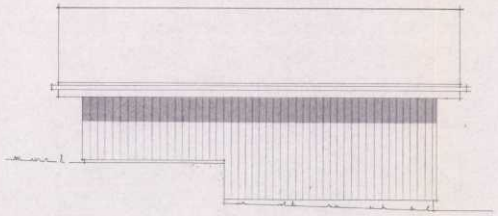
ØST



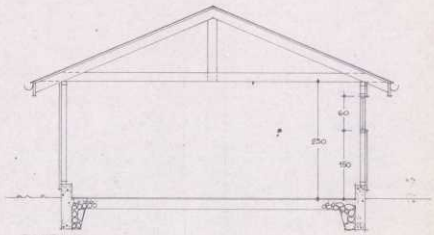
SYD



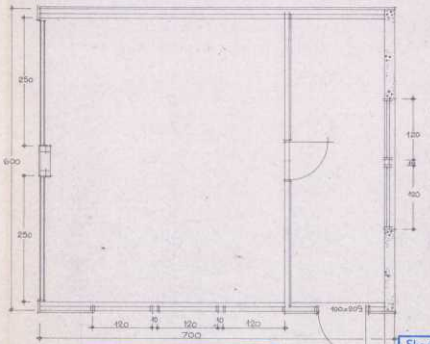
NORD



VEST



SNITT



PLAN

GODKJENT PÅ DEI VILKÅR SOM GÅR FRAM AV SAK NR. 108/1980
SKODJE BYGNINGSRÅD DEN 9/7 1980
A. Tofnd.

Skodje Kommune
Ingeniørkontoret
Dato 04-07-80
Arkivnr. 571 | Journalnr. 568

GARASJE FOR TOR ULVESTAD · SKODJE ·

ÅLESUND 25.6.1980

MÅL 1:50

UTSKRIFT MØTEBOK Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
SKODJE	BYGNINGSRÅDET	SKODJE	9. juli 1980.

Sak nr.
100/1980.

Jnr. 568/80.
Saksbeh. Evensen.

TOR ULVESTAD, 6260 SKODJE. BYGGEMELDING FOR GARASJE PÅ GNR 18 BNR 22.

Garasjen er planlagt å vere 42 m^2 stor, og skal plasserast i vestre delen av tomta, 15 meter frå fylkesvegen.
Den skal oppførast i tre og betong, og skal gravast inn i bakken i bakkant.

Innstilling:

Byggemeldinga vert godkjent.
Byggherren står sjølv som ansvarshavande for byggearbeidet.

Vedtak:

Samrøystes etter innstillinga.

Rett utskrift:
SKODJE BYGNINGSRÅD
M. Tafjord

Sign.

Utskrift sendt til **Tor Ulvestad**

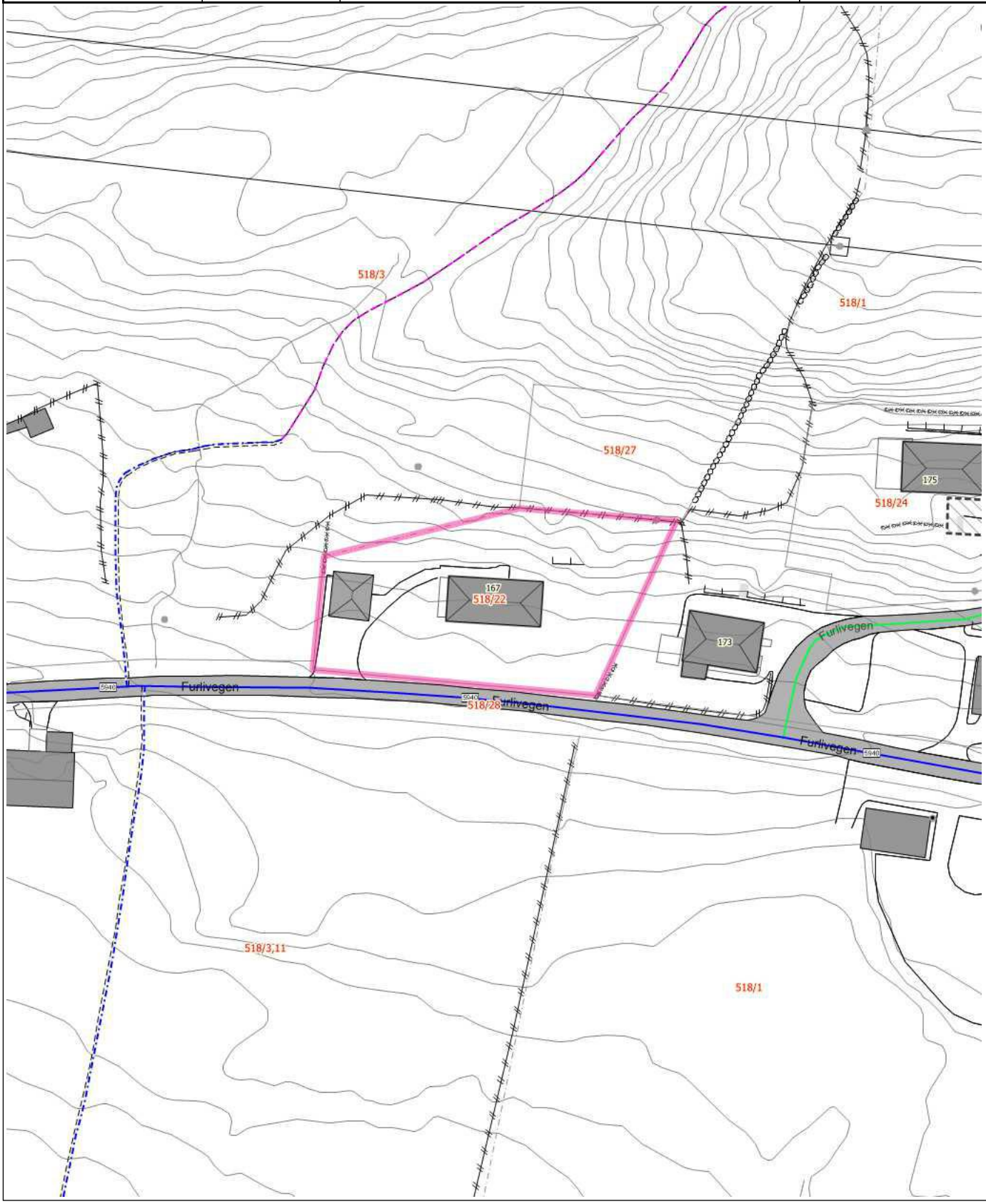
Nr. 58 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 10-76

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 518	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furlivegen 167 6260 SKODJE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

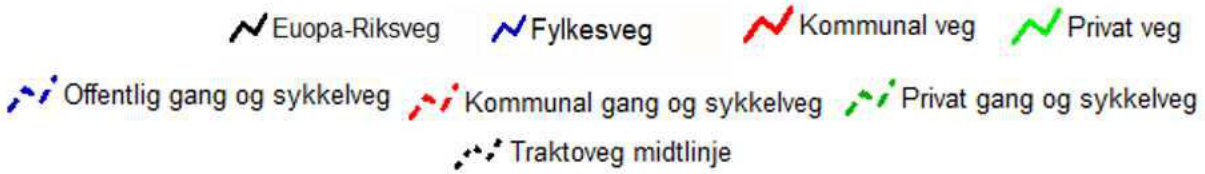
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer..
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Sti
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kanal og grøft
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Fylkesvegboks
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
- Grenselinje nøyaktig måling
- Masteomriss
- Låvebru
- Taksprang
- Traktorveg på bru
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv og bekk
- Bolig
- Veg
- Fylkesveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Traktorveg midtlinje
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Trase
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Traktorveg
- Steingjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Fiskeri og landbruk
- Trapp

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 518	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furlivegen 167 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Mast	Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv	Flaggstang
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Steingjerde	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
Sti	Bolig	Garasje, carport og uthus
Veg	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Norsk Miljøservice As v/Renate Olsen
Bakkedamsvegen 24
6230 Sykkylven

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	24/19108, 25/82941		07.08.2025

Gbnr. 518/22 - Vedtak - Furuliveien 167 - Etablering av renseanlegg

Tiltak:	Etablering av renseanlegg
Byggested:	Gbnr. 518/22 Furlivegen 167
Tiltakshaver:	Tor Ulvestad
Ansvarlig søker:	Norsk Miljøservice As v/Renate Olsen
Søknad komplett:	04.12.2024

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om dispensasjon fra LNF-formål i kommunedelplan for Skodje og søknad i ett trinn om etablering av renseanlegg på gnr. 518 bnr. 22. Tiltaket er godkjent med avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 04.12.2024 . Søknaden var komplett 04.12.2024.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Arealdelen av kommuneplan for Skodje 2019-2029 med bestemmelser, gjeldende fra 14.03.2019.

Eiendommen er i plan lagt ut til LNF-formål.

Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

Vatn- og avløpsmyndigheten har utstedt utslippstillatelse for eiendommen den 03.02.2025.

Uttale fra annen myndighet

Statsforvaltaren i Møre og Romsdal
Statsforvaltaren har ut frå sine ansvarsområde ingen merknad.

Nordre Sunnmøre Landbrukskontor
Vi har ingen merknadar til saka. Saka treng ikkje jordlovsbehandling.

Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad i ett trinn mottatt hos oss 04.12.2024 . Søknaden var komplett 04.12.2024.

Du har søkt om etablering av renseanlegg på gnr. 518 bnr. 22.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Du har søkt om dispensasjon fra LNF-formål i kommunedelplan for Skodje for etablering av renseanlegg. Søknaden er begrunnet med at *Begrunnelse for søknaden, er at tiltaket med oppføring av ny renseanlegg vil bli utført på eksisterende opparbeidet eiendom, på samme sted som eksisterende tank står i dag, jfr. vedlagte situasjonsplan. Alle arbeider vil bli utført på egen eiendom. Anleggsarbeidene vil bli lite synlig på tomta, ingen deler av anleggene vil utgjøre noen endring fra dagens eksisterende bygningsmasse. Ut fra dette, vil ikke anleggsarbeidene medføre at en privatiserer eller hindrer allmenn ferdsel i området. Det vil derfor ikke medføre ytterliggere ulemper i forhold til intensjonen i pbl 1-6 (1-8), enn det er i dag. Fordelene med tiltaket, er at en får ivareta utslipp fra bolig på en tilfredsstillende måte, som ivaretar de krav som er i dag. En kan ikke se at tiltaket medfører ulemper i forhold til krav i pbl, og med de positive virkningene en her har i forhold til ivaretakelse av forurensningsforskriften, så anser en at kravene for å kunne gi dispensasjon i medhold og fra Plan- og bygningsloven §§ 1-8 og 19-1 kan gis i dette tilfellet.*

Vi kan bare gi dispensasjon dersom hensynene som ligger bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller lovens formålsbestemmelser, ikke blir «vesentlig» satt til side. I tillegg må det være «klart større fordeler enn ulemper» etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringsomsyn relevante i vurderingen.

Tiltaket gjelder etablering av nytt renseanlegg på gnr. 518 bnr. 22. Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplan for Skodje. Renseanlegget er planlagt etablert på eksisterende opparbeidet areal på eiendommen, på samme sted som dagens tank står, jf. innsendt situasjonsplan.

LNF-formålet skal sikre at arealene i hovedsak benyttes til landbruk, natur og friluftsliv, og å unngå spredt utbygging som kan være til hinder for disse interessene.

Det omsøkte tiltaket vil foregå på et allerede opparbeidet areal, og inngrepet vurderes som svært begrenset. Anlegget vil i liten grad være synlig og innebærer ingen endringer i eksisterende bygningsmasse. Tiltaket medfører ikke privatisering eller hindring av allmenn ferdsel. Etter en samlet vurdering anses hensynene bak LNF-formålet ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket vil sikre en lovlig og miljømessig forsvarlig håndtering av avløp fra boligen, og ivaretar kravene i forurensningsforskriften. Ved å etablere renseanlegget på eksisterende opparbeidet

areal unngås nye terrenginngrep, og tiltaket får minimale visuelle virkninger. Tiltaket bidrar til bedre ressursforvaltning og miljøhensyn uten å redusere områdets verdi som LNF-areal.

Ulempene vurderes som små. Det innebærer en formell avvikelse fra LNF-formålet, men tiltaket medfører ingen vesentlige fysiske eller funksjonelle endringer i området.

Fordelene ved tiltaket, knyttet til miljøhensyn, avløpshåndtering og minimal arealbruk, vurderes å være klart større enn de beskjedne ulempene. Hensynene bak bestemmelsen i kommunedelplanen anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt.
Vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd anses dermed oppfylt.

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

Konklusjon

Søknaden godkjennes som omsøkt.

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

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

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

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

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 24/19108» og gbnr. 518/22.

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

Med helsing

Espen Aaser Aker	Chuyun Hu
Seniorrådgiver	ingeniør
	Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

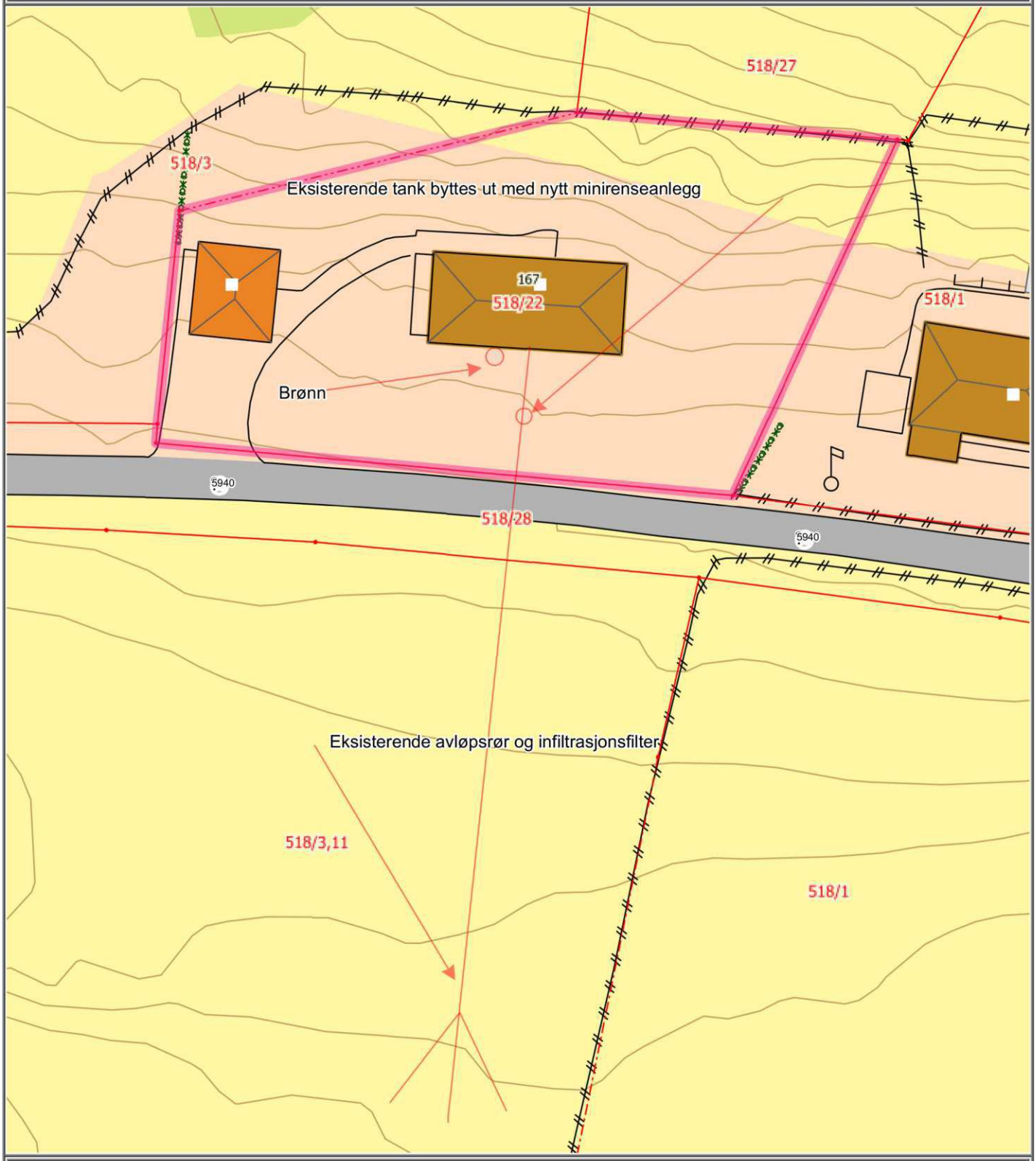
Kopi til:

Tor Ulvestad	Furlivegen 167	6260	Skodje

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_Vedlegg D - Kart til utslipssøknad
3_KART_Situasjonsplan_D1 - Situasjonskart 1_500
4_KART_Situasjonsplan_D2 - Situasjonskart 1_1000
5_KART_Situasjonsplan_D3 - Situasjosnkart 1_5000
6_TEGN_TegningNyttSnitt_E1 - Clean-1-Teknisk Tegning
18_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

SITUASJONSKART

ÅLESUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 518	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Furlivegen 167, 6260 SKODJE			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 1/11-2024 Sign:				Målestokk 1:500



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.

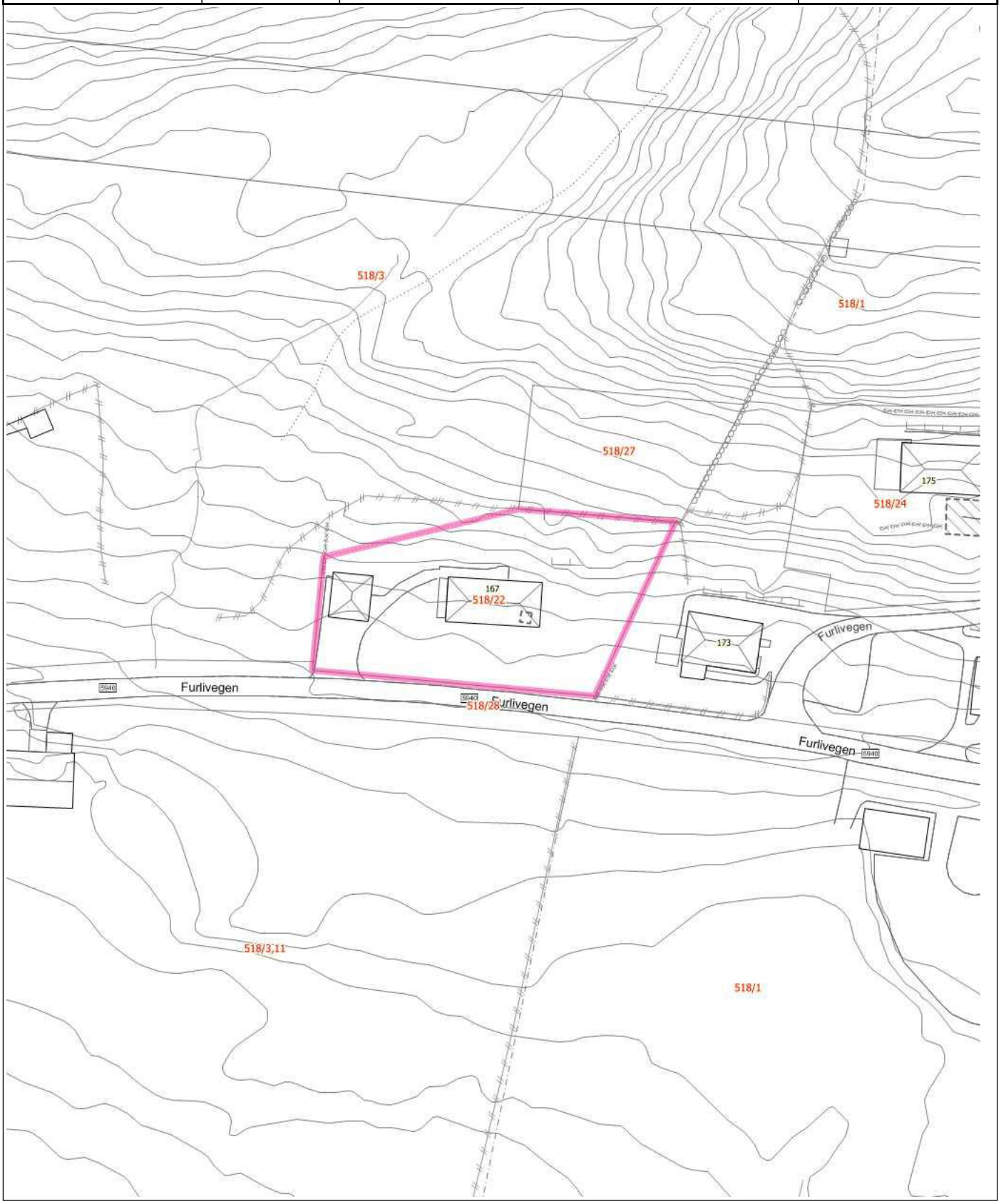
3. Installasjons- og måltegninger

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 518	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furlivegen 167 6260 SKODJE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

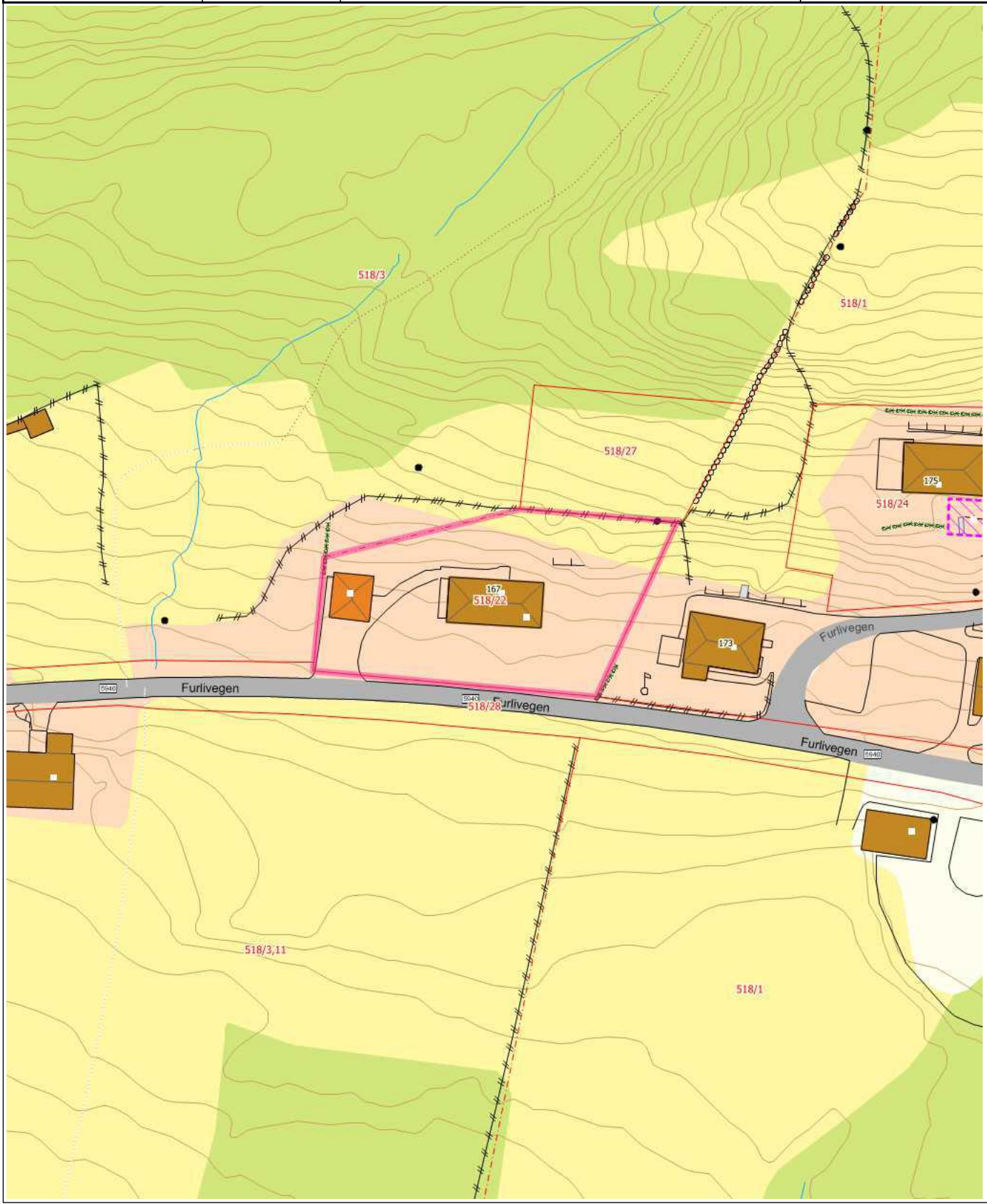


Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 518	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furlivegen 167 6260 SKODJE			
Annen info:				

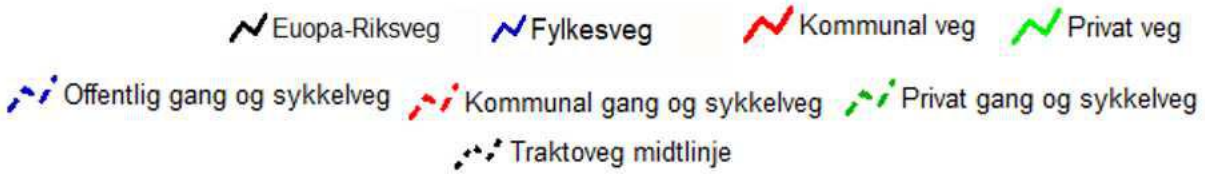
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer..
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Skog
- Fylkesvegboks
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje fiktiv
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Traktorveg på bru
- Bolig
- Veg
- Elv og bekk
- Bebygd område
- Annet
- Fylkesveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Låvebru
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Sti
- Fiskeri og landbruk
- Trapp
- Kanal og grøft
- Dyrka mark

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

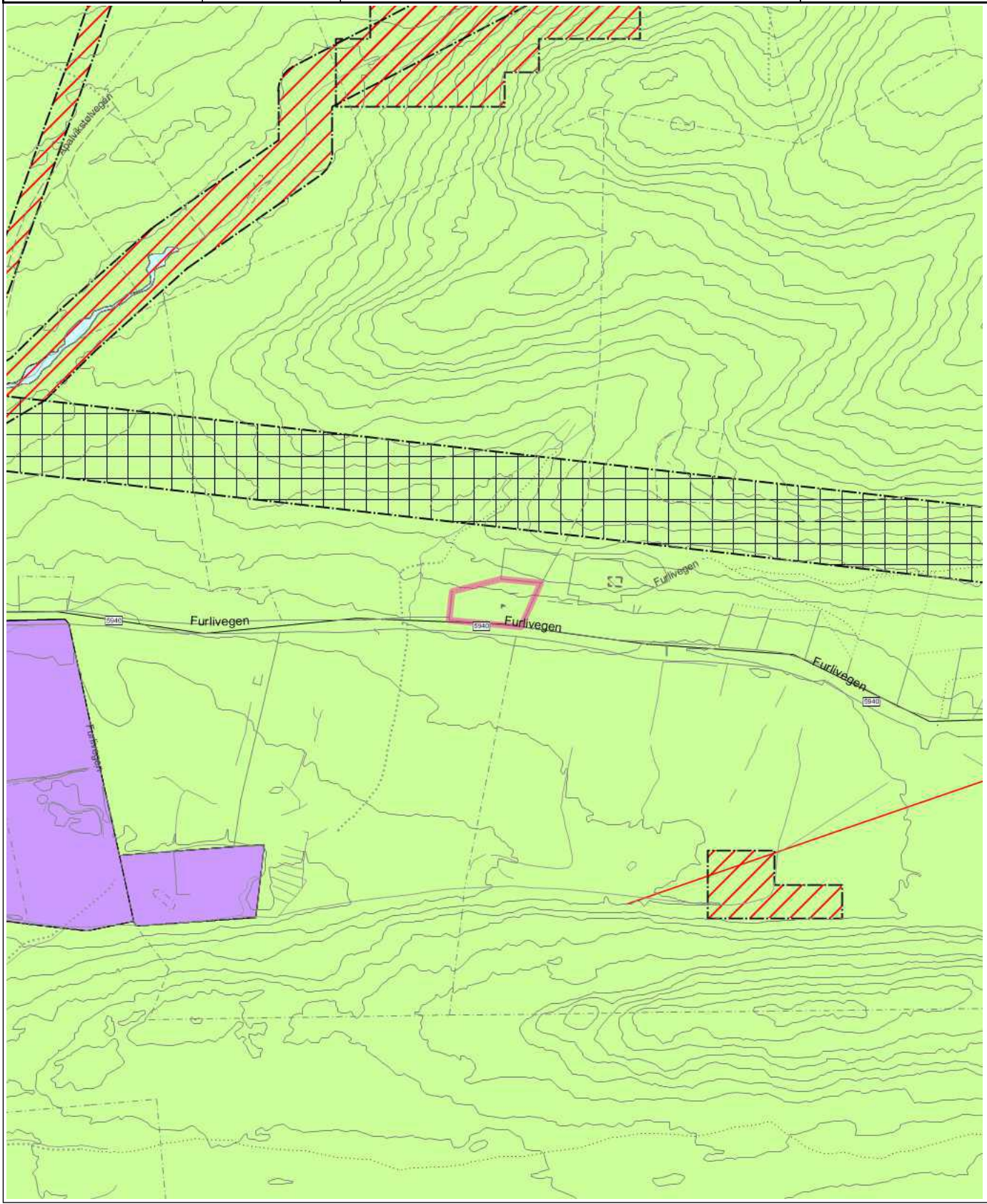
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 518	Bnr: 22	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Furlivegen 167 6260 SKODJE			
Annen info:				

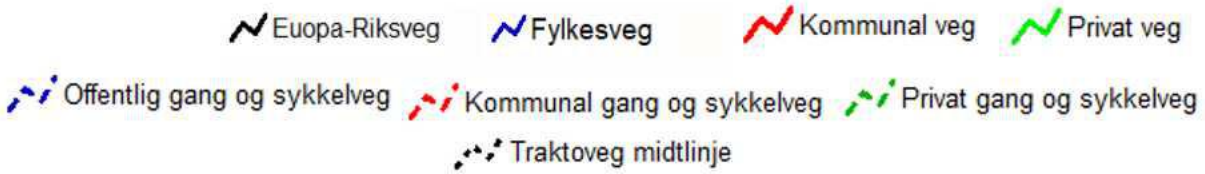
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging etter andre lover - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Furlivegen 167, 6260 Skodje
Gnr. 518, Bnr. 22, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260145

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

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

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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