PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# HESSAVEGEN 11

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggeanmeldelse

Melding om mindre byggearbeid  oppføring av garasje

Søknad om byggetillatelse for altan

Situasjonskart

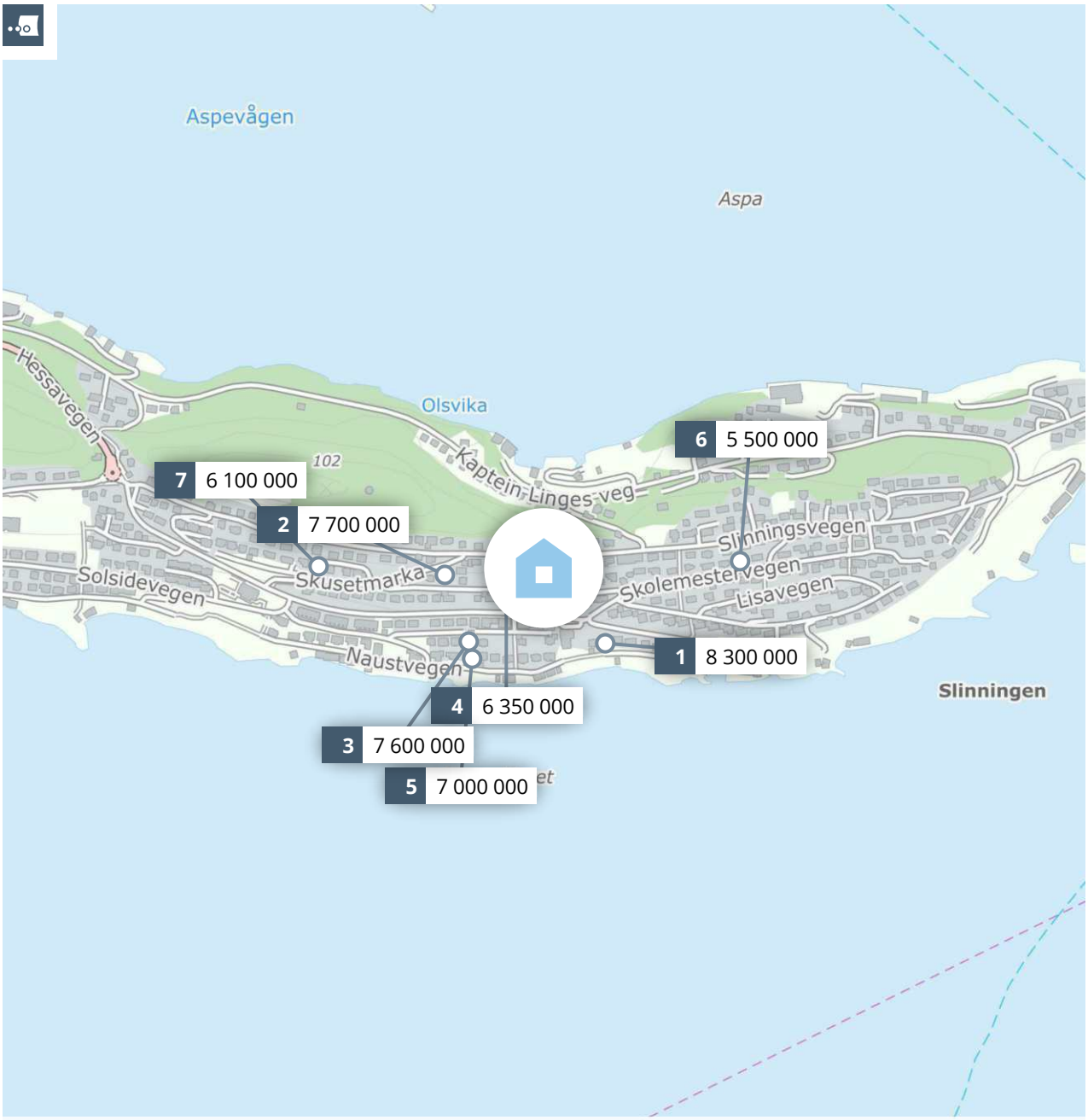
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# HESSAVEGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 06.10.2026

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hessavegen 11, 6006 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 118 BNR 168 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HESSA

Verdivurdert til

**4 700 000**

| - | 4 700 000 | 27 647 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 170 m² | 32 m² | - m² | 24 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 797 m² | |
| Byggeår | | | | | 1958 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Naustvegen 16 | | | | 22.05.2026 | 7 800 000 | **8 300 000** | 0 | 8 300 000 | **39 524** |
| | 210 m² | 1996 | 908 m² | 5 sov | | | | | | |
| 2 | Skusetmarka 3 | | | | 14.08.2026 | 7 800 000 | **7 700 000** | 0 | 7 700 000 | **33 190** |
| | 232 m² | 1997 | 827 m² | 5 sov | | | | | | |
| 3 | Øvre Tangskjærvegen 10 A | | | | 25.08.2023 | 7 500 000 | **7 600 000** | 0 | 7 600 000 | **36 190** |
| | 210 m² | 2011 | 819 m² | 5 sov | | | | | | |
| 4 | Richard Eidsvigs veg 18 | | | | 04.12.2025 | 5 300 000 | **6 350 000** | 0 | 6 350 000 | **32 234** |
| | 197 m² | 1984 | 822 m² | 3 sov | | | | | | |
| 5 | Naustvegen 34 A | | | | 30.04.2026 | 6 990 000 | **7 000 000** | 0 | 7 000 000 | **44 872** |
| | 156 m² | 2016 | 447 m² | 4 sov | | | | | | |
| 6 | Skolemestervegen 28 | | | | 27.08.2023 | 5 100 000 | **5 500 000** | 0 | 5 500 000 | **35 032** |
| | 157 m² | 1981 | 707 m² | 4 sov | | | | | | |
| 7 | Skusetmarka 24 | | | | 17.04.2026 | 6 200 000 | **6 100 000** | 0 | 6 100 000 | **41 781** |
| | 146 m² | 2012 | 536 m² | 3 sov | | | | | | |

Arkitekttegnet enebolig med garasje, storslått utsikt og meget gode solforhold i barnevennlig område.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehager og den nye barneskolen som er under oppføring. Til Ålesund sentrum er det 5,3 km. Fine badeplasser har du i nærområdet og utmerket turterreng langs sjøen og på vakre Sukkertoppen som byr på en heftig 360graders utsikt over Ålesund og øyene rundt.

Underetasje:
Badet er overflateoppusset rundt 2011. Det er flislagt gulv med varmekabler. Kantflis er lagt utenpå baderomsplater. Innredet med

baderomsinnredning med hvite profilerte fronter, speil og overskap. Utstyrt med toalett og dusjkabinett.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter fra 1985 og flislagt benkeplate. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenken. Utstyrt med oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad kombinert med vaskerom (overflateoppusset i 2011). Helfliset med gulvvarme. Innredet med toalett, dusjkabinett og stor baderomsinnredning. Speil med belysning over og vegghengte skap.

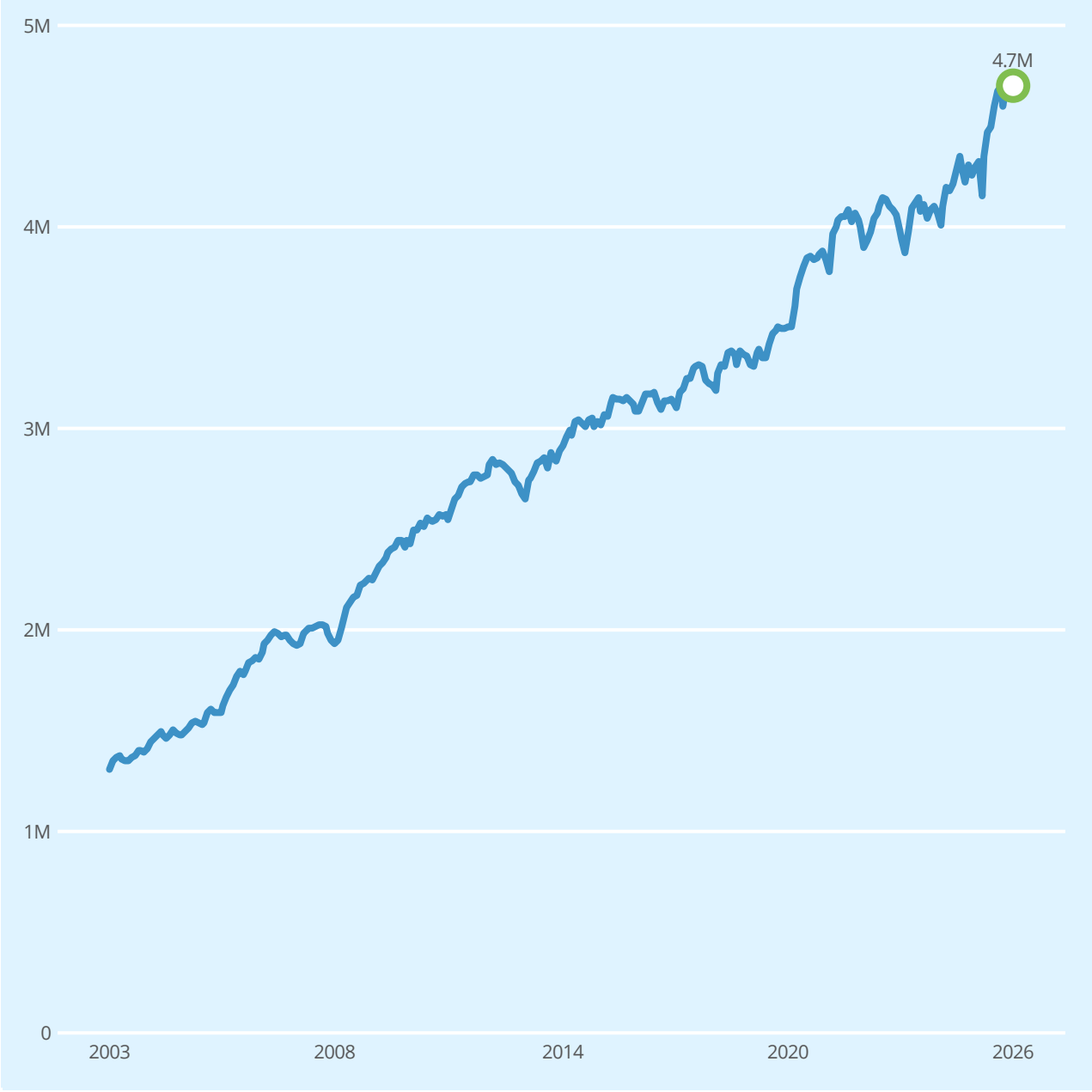
Inneholder:
Underetasje: Gang, vindfang, kjellerstue, bad, boder, 2 soverom, ganger.
1.etasje: Vindfang, gang m/trapp, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, vaskerom.
Garasje.

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 6006 ÅLESUND nå

6
eneboliger til salgs

5.6M
5.4M
**5 138 000** Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
167
dager

# Eneboliger solgt i 6006 ÅLESUND siste 6 mnd

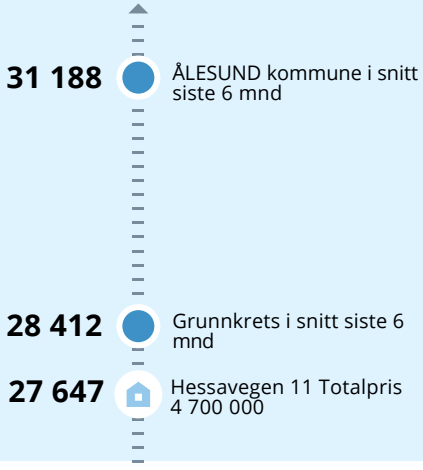
14
eneboliger solgt

5.2M
**5 148 000** Salgspris i snitt
**5 119 000** Prisantydning i snitt
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 0.9% over prisantydning

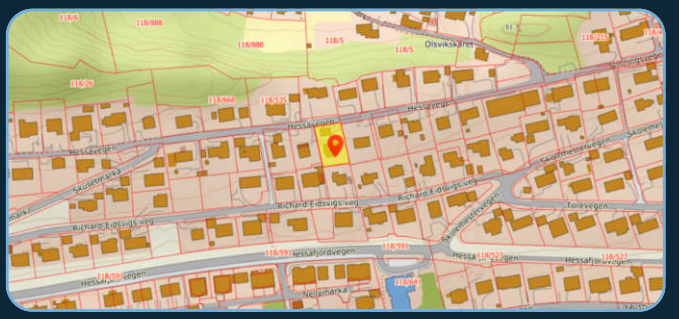
# Analyse m²-priser



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

# Hessavegen 11

6006 ÅLESUND



| | |
|---|---|
| Matrikkel | Gnr 118: Bnr 168 |
| Kommune | 1508 ÅLESUND KOMMUNE |
| Byggeår | 1958 |
| Befaringsdato | 04.08.2026 |
| Takstingeniør | Frode Mauren |
| Oppdragsnummer | 140 |
| Referansenummer | STPN6W99 |
| Rapportdato | 06.08.2026 |

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|
| 170 m² | 32 m² | 0 m² | 24 m² |

| 1 | 30 | 14 | 0 |
|---|---|---|---|
| TG3 | TG2 | TG1 | TG0 |

Kostnadsestimat for utbedring TG3
50 000 - 100 000

Vurdert markedsverdi
**kr 4 600 000**

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

møretakst


**TAKSTINGENIØR**
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

**AUTORISERT FORETAK**
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

møretakst

**TAKSTINGENIØR**
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

**AUTORISERT FORETAK**
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

# Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 5
1.1 - Spesielle forhold 5
1.2 - Oppdragets mandat 5
1.3 - Tilstand 6
1.4 - Verdi 6
1.5 - Oppdrag 6

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Beskrivelse av område 8
2.2 - Eiendommer 8
2.3 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 12
3.1 - Oppsummering 12
3.2 - Enebolig 14
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 31
3.4 - Branntekniske forhold 32
3.5 - Lovlighetsmangler 32

4 - Verdivurdering 33
4.1 - Oppsummering 33
4.2 - Teknisk verdi 33
4.3 - Sammenlignbare objekter 34

5 - Bilder 35

6 - Vedlegg og kilder 36

7 - Forutsetninger 37

8 - Ansvarlig takstingeniør 40

9 - Versjoner av rapporten 41

# 1 Sammendrag/spesielle forhold

## 1.1 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1958. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet samt separate vurdering på våtrom og kjøkken.
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

## 1.2 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

## 1.3 Tilstand

| 1 | 30 | 14 | 0 |
|---|---|---|---|
| TG3 | TG2 | TG1 | TG0 |

Kostnadsestimat for utbedring TG3

**50 000 - 100 000**

## 1.4 Verdi

Verdi:

**kr 4 600 000**

Dato verdsetting:

**05.08.2026**

## 1.5 Oppdrag

**Kunde/rekvirent**
Skuseth Harald Stein

**Formål med taksten**
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

**Befaringsdato**
04.08.2026

**Tilstede på befaringen**
Frode Mauren og Harald Skuseth og Dagfinn Skuseth

**Takstingeniør**

**Frode Mauren**
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
10.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 140 - version 6)



Kilder: Kartverket

# 2 Eiendom og bygninger

## 2.1 Beskrivelse av område

Hessavegen 11 ligger i et etablert boligområde på Hessa, vest i Ålesund, med hovedsakelig småhusbebyggelse og nærhet til sjø, fjell og friluftsområder. Området er tilrettelagt for barnefamilier, ny Hessa barneskole som nærskole og Skarbøvik ungdomsskole for ungdomstrinnet, samt barnehagetilbud i nærområdet. Tueneset, Atlanterhavsparken og Sukkertoppen gir gode muligheter for turer og rekreasjon. Det er ca 2 km til dagligvarehandel og øvrige servicetilbud i Skarbøvika, og området har bussforbindelse til Ålesund sentrum.

## 2.2 Eiendommer

| **Matrikkel** | | **Hjemmelshavere** | |
|---|---|---|---|
| Kommune | 1508 ÅLESUND | SKUSETH HARALD STEIN | 1/2 |
| Gårdsnummer | 118 | SKUSETH DAGFINN JARLE | 1/2 |
| Bruksnummer | 168 | **Tomteareal** | 797.3 m² |

| Totalt tomteareal | 797.3 m² |
|---|---|

## 2.3 Bygninger

**Totalt bruksareal** 202 m²

| Sum BRA-i | Sum BRA-e | Sum BRA-b | Sum TBA |
|---|---|---|---|
| 170 m² | 32 m² | 0 m² | 24 m² |

### 2.3.1 ENEBOLIG

**Enebolig**

Hessavegen 11
6006 ÅLESUND

**Byggeår: 1958**



#### 2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

**UTVENDIGE FORHOLD**

Bygningen har sveisetekking som taktekking fra 2020, utført av Taksenteret AS.

Det er montert nye takrenner, vindskier etc. i 2020, med varmekabler fra 2025. Det er montert plattform for feier. På oppløftdel over stuedel er det Decra taktekking fra ca. 1992.

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt sperretak i tre i en pulttakkonstruksjon.

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon og noe murkonstruksjoner. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning og pussede, malte murflater.

Murpuss på fasader er utbedret i 2023 - utførende Murpuss og Maling AS

Det er opplyst av eiers repr om at vegger mot øst og sør ved veranda mot sørøst ble utbedret i 2015/16 med etterisolering og ny kledning, videre opplyses det om at kledning og isolasjon mellom soveromsvinduene på mellometasjen og stue mot sør også ble skiftet i 2016.

Bordkledning under soveromsvinduene mot sør utenfor mellometasje er skiftet i sep-2026, enkelte skadede bord er også skiftet mot vest.

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1996/98 mot øst. Noen eldre koblede trevinduer med blyglass på bad, et eldre trevindu på kjøkken fra byggeår, enkelte trevinduer fra 1980-tallet, særlig i underetasje. Bygningen har endel PVC-vinduer med 3-lags glass og malte trevinduer med 2-lags glass. Endel vinduer er skiftet ut i 2016 og 2025.

PVC-balkongdør mot vest med 2-lags glass fra 2012. Teak hovedytterdør. Malt kjellerdør fra 2026.

Det er treveranda mot sørøst på ca. 11 kvm fra ca. 1998, trerekkverk. Det er ei støpt terrasse mot vest på ca. 13 kvm, nyere rekkverk i glass og aluminium fra 2025.

**INNVENDIGE FORHOLD**

Enebolig fra 1958. Boligen har hovedetasje + underetasje + krypkjeller. Huset er bygd over fire halvplan.

Det er klebersteinsovn fra 2002, åpen peis i stue i hovedetasje, mens det i kjellerstue er en eldre ovn.

Det er 8 nye innerdører fra 2012, ellers fra byggeår.

Hovedetasje har malte, tapetserte vegger og eikefiner og malte innvendige tak. Det er parkett og vinylbelegg på gulv.

I underetasje er det plater og panel på vegger og himlingsplater og malte innvendige tak. I underetasje er det parkett, laminat, tepper og vinyl på gulv, et rom har sponplategulv (teppe er fjernet.

Tretrapp fra byggeår, tette trinn og tette vegger på begge sider, håndrekke på ene side.

Trebjelkelag mellom etasjene samt over kryprom, noe usikker oppbygging av gulv i bakre deler i underetasje, stedvis påvist støpt plate, men også påvist oppforet tregulv med ukjent oppbygging.

Det er et kryperom under fremre del av underetasje.

**VÅTROM**

Bad i underetasje er overflateoppusset rundt 2011 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats, mens rør- og elektroarbeid er utført av fagfolk. Rommet har flislagte gulv, gulvvarme, malte innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rørleggerarbeidet er opplyst utført av Olaf Skog (A Rønnestad AS). El-arbeid er utført av Bravida AS.

Vaskerom/toalett er overflateoppusset rundt 2011 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats, mens rør- og elektroarbeid er utført av fagfolk. Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, toalett og innredning med servant. Det er opplyst om at det ble lagt nye varmekabler i gulvet, utført av Bravida AS. Rørleggerarbeidet er opplyst utført av Olaf Skog (A Rønnestad AS).

**KJØKKEN**

Kjøkkeninnredningen er fra 1985. Den har profilerte eikefronter og flislagt benkeplate med fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er oppvaskmaskin. Det er kullfilterventilator. Det er vinylbelegg på gulv.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert.

Stoppekran og vannmåler er montert i luke på soverom mot nordøst i underetasje.

Bygningen i hovedsak støpejernsrør, stedvis noe plastrør.

Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2006, montert av rørlegger Wangberg Larsen AS.

Det er i 2019 montert luft til luft varmepumpe. Utført av A Røyseth Klimaservice, det er også foretatt service i 2026 på pumpen.

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.

**TOMTEFORHOLD**

Grunnmur er oppført i betong, utvendig pusset og malt i 2023.

Drenering er av eldre dato og med ukjent utførelse.
Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen.

### 2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

**Byggeår** 1958

Terrasse mot sørøst er tilbygd i ettertid.

| | | |
|---|---|---|
| **2016** | Utbedring | Det er foretatt utbedring av vegg ved veranda mot sør og øst. |
| **2016** | El anlegg | Skiftet til automatsikringer etc |
| **2019** | El anlegg | Montert overspenningsvern |
| **2020** | Taktekking | Skiftet taktekking og renner/beslag etc. Utført av Taksenteret AS |
| **2021** | Varmepumpe | Ny luft til luft varmepumpe, service utført i 2026. Utført av A Røyseth klimaservice |
| **2023** | Vinduer/mur | Skiftet 5 stk vinduer, pusset murer. Vinduer levert av H-Vinduet AS. Montert av Troll Bygg AS |
| **2025** | Terrasser | Diverse utbedringer på terrasser i 2025/26, Græsdal Glass AS på rekkverk. |
| **2026** | Rom mot sør i underetasje | Det er i sep-2026 foretatt utbedring av fuktskadet bjelkelag/vegg i underetasje i rom mot sør på mellometasje, utført av Iversen bygg og rehab. Samt ryddet opp i krypkjeller og utbedret stubbloftsplater etc. |
| **2026** | Dører | Ny kjellerdør |

### 2.3.1.3 AREAL

Enebolig fra 1958. Boligen har hovedetg + underetg + krypkjeller. Huset er bygd over fire halvplan. Krypkjeller under fremre del av underetg
Takhøyde i underetasje er ca 2,05-2,08 m.
Det gjøres oppmerksom på at de to soverommene i underetasje mot øst, så har det ene rommet gjennomgang gjennom det andre soverommet, og mangler dør.
Noe begrenset lysinnslipp i bakerste rommet.

| **1. etasje** | **TBA: 24 m²** | **Sum BRA: 89 m²** |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal (BRA-i)** | Bad, Kjøkken, Stue, Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Soverom, Vaskerom, Kjøkken | 89 m² |

| **Underetasje** | **TBA: 0 m²** | **Sum BRA: 81 m²** |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal (BRA-i)** | Gang, Vindfang, Kjellerstue, Bod, Bod, Bad, Soverom, Soverom, Gang, Bod, Gang, Bod | 81 m² |

### 2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

***Tomtebeskrivelse:***

- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning,trapper, platter og trapper. Tomta er rensket/ryddet opp endel senere tid. Frittliggende garasje.

***Reguleringsmessige forhold:***

- Eiendommen er regulert til boligformål.

***Vann:***

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er opplyst om at vannledningen inn til huset er skiftet i 2005.

***Avløp:***

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Det er opplyst om at utvendige avløp er skiftet ut i 1999, så ble de skadet endel i 2016 i forbindelse med bygging på nabotomta og stedvis utbedret da, dette er opplysninger gitt av repr for eier.

***Adkomstveg/parkering:***

- Det er fremlagt avtale om adkomstrett for eiendommen på bnr 181 for trappearangementet

**Kostnader:**

- Eiendomsskatt ca kr 6 100 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 10 000 pr år (vannmåler varierer)

## 2.3.2 GARASJE

**Garasjeuthus anneks til bolig**

Hessavegen 11
6006 ÅLESUND

**Byggeår: 2000**



### 2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen er oppført med støpt plate på gulv, lettklinkerblokker i yttervegger som utvendig er pusset og malt. Det er w-taktolkonstruksjon tekket med steinbelagte stålplater. Det er leddport i metall med portåpner. Malte trevinduer med 2-lags glass.

### 2.3.2.2 AREAL

| **1.etasje** | | **TBA: 0 m²** | **Sum BRA: 32 m²** |
|---|---|---|---|
| **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | Garasje | | 32 m² |

# 3 Tilstandsrapport

## 3.1 Oppsummering

### ENEBOLIG

**Tilstandsgrad 3** gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører **TG3**

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

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling **TG2**
A.2.1.2 Overflater – Gulv **TG2**
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger **TG2**
A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger **TG2**
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk **TG2**
A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk **TG2**
A.2.1.5 Ventilasjon **TG2**
A.2.1.8 Kontroll i tilliggende konstruksjoner **TG2**
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt **TG2**
A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt **TG2**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1 **TG2**
A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte **TG2**
A.2.13.1 Vannledninger (innvendige) **TG2**
A.2.13.2 Avløpsledninger (innvendige) **TG2**
A.2.13.3 Varmtvannsbereder **TG2**
A.2.15.1 Skadedyr og fuktkrevende insekter **TG2**
A.2.2.2 Overflater – Gulv **TG2**
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt **TG2**
A.2.2.6 Innredning **TG2**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling **TG2**
A.2.4.2 Overflater – Gulv **TG2**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling **TG2**
A.2.5.2 Overflater – gulv **TG2**
A.2.5.3 Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging) **TG2**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon **TG2**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning **TG2**

| | | |
|---|---|---|
| A.3.18.2 | Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp | TG2 |
| A.3.18.4 | Skorsteiner over tak | TG2 |
| A.3.21.4 | Fuktsikring og drenering | TG2 |
| A.3.22.3 | Terrengforhold | TG2 |

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

| | | |
|---|---|---|
| A.2.1.1 | Overflater – Vegger og himling | TG1 |
| A.2.1.2 | Overflater – Gulv | TG1 |
| A.2.1.5 | Ventilasjon | TG1 |
| A.2.1.6 | Sanitærutstyr/armaturer og innredning | TG1 |
| A.2.1.6 | Sanitærutstyr/armaturer og innredning | TG1 |
| A.2.1.8 | Kontroll i tilliggende konstruksjoner | TG1 |
| A.2.13.5 | Andre VVS-tekniske installasjoner | TG1 |
| A.3.17.1 | Yttervegg – Konstruksjon | TG1 |
| A.3.17.3 | Vinduer og ytterdører | TG1 |
| A.3.18.1 | Tak- og loftskonstruksjon | TG1 |
| A.3.18.2 | Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp | TG1 |
| A.3.19.1 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner | TG1 |
| A.3.20.2 | Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen | TG1 |
| A.3.21.3 | Grunnmur | TG1 |
| A.2.1 | Våtrom (bad, vaskerom) | |
| A.2.1 | Våtrom (bad, vaskerom) | |
| A.2.1.7 | Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone | |
| A.2.1.7 | Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone | |
| A.2.10.1 | Innvendige trapper | |
| A.2.14.1 | Radon | |
| A.2.2 | Kjøkken | |
| A.2.4 | Andre rom (eksklusive spesialrom) | |
| A.2.9.1 | Ildsteder og skorsteiner inne i boligen | |
| A.3.18.3 | Utstyr og installasjoner på tak | |
| A.3.21.1 | Byggegrunn | |
| A.3.21.2 | Fundamenter | |
| A.3.22.2 | Forstøtningsmurer | |
| A.3.23.1 | Skredfare | |
| A.3.23.2 | Flomfare | |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

| | |
|---|---|
| A.2.10.1 | Innvendige trapper |
| A.2.14.1 | Radon |
| A.2.9.1 | Ildsteder og skorsteiner inne i boligen |
| A.3.19.1 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner |
| A.3.20.2 | Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen |
| A.3.22.2 | Forstøtningsmurer |

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 50 000 - 100 000

TG3

## 3.2 Enebolig



Byggeår: 1958

## A.2 - Innvendig

### A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

*Vaskerom/toalett 1.etasje*

**Årstall:** 2011

**Beskrivelse:**
Vaskerom/toalett er overflateoppusset rundt 2011 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming.
Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats, mens rør- og elektroarbeid er utført av fagfolk.
Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malte innvendige tak. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin, toalett og innredning med servant.
Det er opplyst om at det ble lagt nye varmekabler i gulvet, utført av Bravida AS. Rørleggerarbeidet er opplyst utført av Olaf Skog (A Rønnestad AS)



Oversikt vaskerom/toalett

## TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

**Vurdering/Avvik:**

- Det er registrert skader på overflater i form av riss, sprekker på blant annet innkassing.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Området der sprekken er, har liten konstruksjonsmessig betydning, mest av estetisk karakter.

## TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

**Beskrivelse:**
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca 8-12 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Utifra at dette rommet er vurdert som vaskerom hvor håndtering av lekkasjevann er viktigst vurderes fallforholdet å være innenfor gjeldende krav.

## TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Årstall:** 2011

**Beskrivelse:**

- Det er smøremembran og støpejernssluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er nå ca 15 år.

**Vurdering/Avvik:**

- Vanntett sjikt (smøremembran fra byggeår, ca. 15 år) har usikker fremtidig funksjon iht. tabell C.1/C.2, uten registrerte symptomer på skader.
- Smøremembran i kombinasjon med eldre støpejernssluk uten klemring, er en høyst usikker løsning.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Planlegg rehabilitering av våtrommet med utskifting av vanntett sjikt innen rimelig tid, og gjennomfør jevnlig tilstandskontroll/fuktsøk i påvente av utskifting.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan usikker funksjon i tettesjiktet medføre lekkasjer og fuktinntrenging med skader på underliggende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.
- Utbedring må skje i sammenheng med utskiftning av sluk.

## TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

**Beskrivelse:**

- Det er støpejernssluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
- Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

**Vurdering/Avvik:**

- Fremtidig funksjon til sluken er usikker i henhold til tabell C.5.
- Det er rustskader på sluk.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Anbefaler planlegging av utskifting/rehabilitering av sluk ved neste oppgradering av våtrommet.
- Inntil utskifting anbefales jevnlig kontroll og rens av sluk for å oppdage begynnende svikt.
- Ved manglende tiltak er det økt risiko for redusert avrenning, lekkasjer og fuktskader i tilstøtende/underliggende konstruksjoner.



Sluk vaskerom/toalettrom 1.etasje

## TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

**Beskrivelse:**
Våtrommet har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via dør.

## TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

## A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

**Beskrivelse:**
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

## TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**Beskrivelse:**
Hulltaking er foretatt fra gang bak innredning med servant, det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

## A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

## TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

**Vurdering/Avvik:**

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

### A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

*Bad underetasje*

**Årstall:** 2011

**Beskrivelse:**
Bad i underetasje er overflateoppusset rundt 2011 basert på eiers opplysninger og utførelse/utforming. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats, mens rør- og elektroarbeid er utført av fagfolk.
Rommet har flislagte gulv , gulvvarme, malte innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Det er også opplegg for vaskemaskin. Rørleggerarbeidet er opplyst utført av Olaf Skog (A Rønnestad AS). El-arbeid er utført av Bravida AS.


Bad underetasje

### TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

**Vurdering/Avvik:**
- Kantflis er lagt utenpå baderomsplatene uten bruk av aluminiumsprofil i nedkant av oplstene

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Overgangen mellom kantflis og baderomsplater bør undersøkes og utbedres slik at platene får en tilfredsstillende og tett avslutning. Manglende aluminiumsprofil kan medføre redusert tetthet og risiko for fuktinntrenging bak platene.

### TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

**Beskrivelse:**
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på ca 2-4 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert fallforhold som medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet, utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og bli stående, sett bort i fra bruk av tett dusjkabinett.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Fallforholdene bør utbedres slik at bruksvann ledes til sluk og ikke blir stående på gulvet utenfor dusjens og badekarets nedslagsfelt. Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader på tilstøtende bygningsdeler.
- Dagens løsning betinger bruk av tett dusjkabinett.

### TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

**Årstall:** 2011

**Beskrivelse:**
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt, siste 10 mm med høyde er tatt på siste flisa ved dørterskel.
Det er smøremembran fra ca 2011 på gulv og støpejernssluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet. På vegger er det plater fra 2011 som tettesjikt

**Vurdering/Avvik:**
- Vanntett sjikt fra ca. 2011 har usikker fremtidig funksjon, og det anbefales jevnlig observasjon samt planlegging for fremtidig utskifting. Det er ikke registrert symptomer på skader.
- Tetting rundt rørgjennomføringer ved servant og opplegg for vaskemaskin er ikke tilfredstillende .
- Fliskant i nedkant vegg er lagt utenpå baderomsplatene uten bruk av kantlist i nedkant, dette er en ufagmessig utførelse.

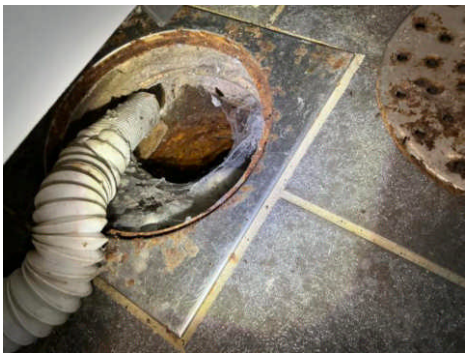
**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Det vanntette sjiktet fra ca. 2011 bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt og påfølgende lekkasje når restlevetiden reduseres.
- Tetting rundt rørgjennomføringer ved servant og opplegg for vaskemaskin er ikke tilfredstillende . Dersom løsningen ikke kan dokumenteres som tilfredsstillende, bør tiltak vurderes. Mangelfulle gjennomføringer kan medføre fuktinntrenging og skader i konstruksjonen.
- Løsningen med fliskant utenpå platene gjør at disse er lite egnet i for eksempel en dusjsone, betinger derfor bruk av tett dusjkabinett.

## TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

**Beskrivelse:**
Det er støpejernssluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

**Vurdering/Avvik:**
- Støpejernssluk fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon
- Det er rustskader i og rundt sluken.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Forholdet bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting av sluken. Utskifting bør vurderes ved tegn til svekket funksjon. Det foreligger forhøyet risiko for lekkasje og funksjonssvikt.



Sluk bad i underetasje

## TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

**Beskrivelse:**
Våtrommet ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i vegg og åpning av vinduer

**Vurdering/Avvik:**

- Våttrommet har kun lufteventil i yttervegg og naturlig ventilasjon.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Ventilasjonsløsningen bør vurderes opp mot gjeldende krav og faktisk luftutskifting, og tiltak bør vurderes dersom ventilasjonen er utilstrekkelig.
- Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

### TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

### A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

**Beskrivelse:**

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

### TG2 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

**Beskrivelse:**

- Dusjsonen grenser mot yttervegg slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
- Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende soverom inn mot på siden av innredning, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
- Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

**Vurdering/Avvik:**

- Det er påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men det er ikke konstatert fuktskader. Det er i hulltakingen målt 16-17% fuktighet i treverk mot grunnen.
  Dette nivået gir indikasjoner på et fuktig klima i området, fuktigheten stammer sannsynligvis fra grunnen av og ikke fra våtrommet. Jamfør vurderinger under Rom under terreng.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Fuktforholdene bør undersøkes nærmere og holdes under jevnlig observasjon for å avklare utviklingen og eventuell påvirkning fra grunnen.
- Forhøyet fuktnivå kan over tid medføre risiko for fuktskader i treverk og tilstøtende bygningsdeler.

### A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

### TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

**Vurdering/Avvik:**

- Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt øker usikkerheten rundt om membran/tettesjikt og detaljløsninger er fagmessig utført, og gir dermed forhøyet risiko for skjulte fuktskader.

### A.2.10 - Innvendige trapper

### HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

**Beskrivelse:**
Tretrapp fra byggeår, tette trinn og tette vegger på begge sider, håndrekke på ene side.

**Helse, miljø og sikkerhet:**
- Det mangler håndrekke på ene siden. For å lukke avviket må det etableres håndrekke også på adnre siden, men det var ikke krav om dette på byggetidspunktet.

## A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

### TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

**Beskrivelse:**
I hovedetasjen, i stue øvre del og soverom sør er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca. 16 og 10 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på ca. 25 og 12 mm gjennom hele disse to rommene, basert på punktvise lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg.
I underetasjen, i kjellerstue og soverom øst er det målt høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på ca 7 og 6 mm, målt ved lasermålinger over lengder på ca. 2,0 m og minimum 5 punkter i lett tilgjengelige deler av rommet. Videre er det registrert gjennomgående høydeforskjell i gulv/etasjeskiller på inntil 8 og 9 mm gjennom de samme rommene, basert på punktvise lasermålinger ca. midt i rommet og minimum et kontrollpunkt mot hver vegg (forutsatt lett tilgjengelig).
Trebjelkelag mellom etasjene samt over kryprom, noe usikker oppbygging av gulv i barek deler i underetasje, stedvis påvist støpt plate, men også påvist oppforet tregulv med ukjent oppbygging..

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert lokale høydeforskjeller i gulv/etasjeskiller på over 15 mm i stue øvre del hovedetasjen.
- Det er endel svai i bjelkelag over kryperom.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Når boligen skal renoveres innvendig, kan man vurdere slike tiltak.
- Årsaken til svai i bjelkelag over kryperom må undersøkes nærmere, understøttelse i kryperom bærer preg av noe provisorisk jamfør krypkjeller.

## A.2.12 - Ventilasjon generelt

### TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

**Beskrivelse:**
Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via vegg- og vindusventiler.
Jamfør avvik på kjøkken.

**Vurdering/Avvik:**
- Det mangler luftespalte i eller rundt dører.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Luftespalte i eller rundt dører bør etableres for å sikre nødvendig luftoverføring og tilfredsstillende ventilasjon.
- Manglende luftespalte kan medføre redusert ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning.

## A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

### TG2 A.2.13.1 - Vannledninger (innvendige)

**Beskrivelse:**
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert.
Stoppekran og vannmåler er montert i luke på soverom mot nordøst i underetasje.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er usikker fremtidig funksjon for innvendig vannledning.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Innvendig vannledning bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Det er forhøyet risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid.

### TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (innvendige)

**Beskrivelse:**
Bygningen har  i hovedsak støpejernsrør som avløpsrør fra byggeår,  denne type rør har vært mye brukt i bygg oppført før plastens inntog på 1970-tallet. Det er også noe innslag av plastrør som er nyere enn byggeår.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er usikker fremtidig funksjon for avløpsrørene.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Avløpsrørene bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig utskifting. Utskifting bør vurderes ved tegn til svekket funksjon, da det foreligger forhøyet risiko for lekkasje og driftsstans.

### TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

**Beskrivelse:**
Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2006, montert av rørlegger Wangberg Larsen AS Tanken er plassert i bod ved bad i underetasje.  Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avløp fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Avløp fra sikkerhetsventilen på varmtvannsberederen bør etableres til egnet avløp. Manglende avløp kan medføre vannskade ved utløsning av sikkerhetsventilen.

### TG1 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

**Årstall:** 2021

**Beskrivelse:**
Det er i 2021 montert luft til luft varmepumpe i stue.
Utført av A Røyseth Klimaservice, det er også foretatt service i 2026 på pumpen.

## A.2.14 - Radon

### HMS A.2.14.1 - Radon

**Helse, miljø og sikkerhet:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

### TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse:**
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, avdekket forhold som tyder på at det har forekommet skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble i kryperom påvist eldre feller for skadedyr + netting, som tyder på at der har forekommet skadedyr i kryperommet, ukjent når og omfang. Det er videre i kryperommet ved befaring påvist noe "kokonger/spinn" fra fuktkrevende insekter.

**Vurdering/Avvik:**

- Det er registrert eldre skadedyrfeller og netting etter tidligere skadedyraktivitet i kryperommet, ifølge eier har det ikke vært slike problemer senere år.
- Det er ved befaring påvist kokonger/spinn etter fuktkrevende insekter, dette indikerer et høyt fuktnivå. Forholdene er en indikasjon på fuktnivå som kan medføre skade på konstruksjoner og må jevnlig observeres for utvikling, jamfør kryperom.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

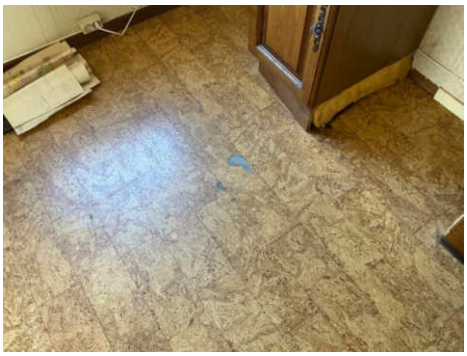
- Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare om det er fare for eventuelle skadedyrangrep.
- Eventuelle skader og adkomstmuligheter bør utbedres. Det foreligger risiko for videre skade på konstruksjoner og installasjoner dersom skadedyr fortsatt har tilgang.
- For å redusere risikoen for fuktkrevende insekter, må fuktnivået redueres.

## A.2.2 - Kjøkken

*Hovedetasje*

**Årstall:** 1985

**Beskrivelse:**
Kjøkkeninnredningen er fra 1985. Den har profilerte eikefronter og flislagt benkeplate Med fliser på vegg over kjøkkenbenk .
Det er oppvaskmaskin.
Det er kullfilterventilator. Det er vinylbelegg på gulv.


### TG2 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert overflateskader på gulvbelegget i form av avskalling og sprekker i belegget.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Overflateskadene med avskalling og sprekker bør utbedres. Uten utbedring vil det være fare for skader i underliggende konstruksjoner ved fukttilførsel.
- Påregnelig med legging av nytt gulv.

### TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

**Vurdering/Avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk fra rommet.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Forsert avtrekk - kjøkkenventilator med kanal ut i det fri - bør etableres slik at tilfredsstillende ventilasjon oppnås. utilstrekkelig avtrekk kan medføre redusert luftutskifting.

### TG2 A.2.2.6 - Innredning

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert skader i form av riss, sprekker, svelling, og fuktskjolder på innredningen.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Skadede deler bør repareres eller skiftes ut etter behov for å hindre videre skadeutvikling.

## A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

**Beskrivelse:**
Hovedetasje har malte tapetserte vegger og eikefiner og malte innvendige tak. Det er parkett og vinylbelegg på gulv.

### TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

**Vurdering/Avvik:**
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

### TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

**Vurdering/Avvik:**
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

## A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

### TG2 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

**Beskrivelse:**
I underetasje er det plater og panel på vegger og himlingsplater og malte innvendige tak. Nye panelplater på vegg i ene rommet. Det er også noen eternittplater (asbestholdige)i bod ved varmtvannstank.
Rom mot sør er fornyet i sep-2026 med nytt gulv og panelplater på vegg mot vest.

### Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

## TG2 A.2.5.2 - Overflater – gulv

### Beskrivelse:

I underetasje er det parkett, laminat, tepper og vinyl på gulv, et rom har ny laminat på gulv.
Nytt laminat på gulv i rom mot sør.

### Vurdering/Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

## TG2 A.2.5.3 - Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

### Beskrivelse:

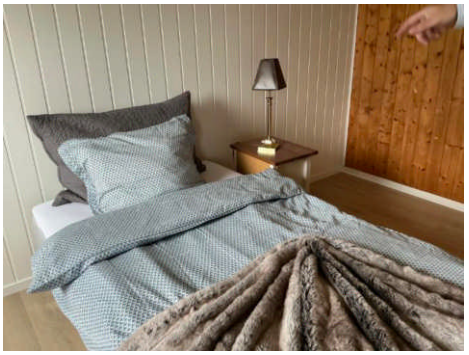
Bakre deler av underetasjen, som ligger mot tilfylt terreng, er platekledd. Hulltaking i soverommet mot nordøst avdekket malte huntonitt-panelplater, plastisolasjon og mur.
Det er i hulltakingen målt ca 16vekt% fuktighet i treverk inne i hulltakingen.
Det har i rom mot sør på halvplan i 2026 vært foretatt tiltak med å åpnet opp bjelkelag og foretatt utskiftning av tidligere skadet materiale,utført av Iversen bygg og rehab. Jamfør krypkjeller.

### Vurdering/Avvik:

- Bakre deler av underetasjen mot tilfylt terreng utgjør en utsatt konstruksjon med skaderisiko som følge av avvik fra faglig anbefalt oppbygging. Bruk av plast i en slik konstruksjon er ikke i tråd med anbefaling
- Fuktnivået på ca 16 % ligger i underkant av risikosonen for dannelse av fuktskader.
- Det er foretatt fuktmålinger i plater/panel i andre rom, men ikke påvist unormale forhold, jamfør også Kontroll i tilliggende konstruksjoner bak badet i underetasje som sannsynligvis viser fuktopptrekk fra grunnen av samt Krypkjeller.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Konstruksjonen bør undersøkes nærmere, fuktforholdene bør følges opp med jevnlige målinger. Disse kan varierer gjennom årstider/værforhold. Nivåene kan og være høyere andre steder i underetasje.
- Konstruksjonen medfører forhøyet risiko for fuktopptrekk, mugg og skader i tilstøtende bygningsdeler.





## A.2.7 - Krypkjeller

### TG2 A.2.7.2 - Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

**Beskrivelse:**
Det er et kryperom under fremre del av underetasje. Det er ei gjenskrudd luke i gang som adkomst, luken er åpnet opp. Besiktiget fra lukeområde og mot sør.. Det er jordgulv, påvist ventiler mot sør, ventiler er fornyet i sep-2026. Trebjelkelag mot kjellerstue i underetasje.
Det er målt ca 19-20 vekt% fuktighet i treverk ved luke og i hjørner mot sør.
Det har i sep-2026 vært foretatt utbedring av stubblofts-plater som hadde ramlet ned og fornyet helt mot vest. Videre har treverk som lå løst i krypkjeller blitt rensket ut. I forbindelse med dette arbeidet undersøkte og snekker konstruksjonen for fukt/råteskader iflg eier.

**Vurdering/Avvik:**
- Kryperom i bolig fra 1958 er besiktiget fra lukeområdet, og mot yttervegg mot sør.
- Forhøyede fuktverdier i treverk ved luken og mot sør på ca 19-20 %. Verdier rundt/over 20 vekt% over tid gir økt risiko for mugg- og råteskader samt luktproblematikk.
- Det er og påvist "Kokonger/spinn" fra fuktkrevende insekter.
- Kun to ventiler mot sør gir ensidig lufting og mulig utilstrekkelig kryssventilasjon, som kan bidra til forhøyet fukt, særlig lengre inn i kryperommet.
- Understøttelsen av bjelkelaget synes å være noe enkel jfr Etasjeskille.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Forhøyet fuktighet og skadede stubbloftsplater medfører risiko for videre mugg- og råteskader, luktproblemer og svekkelse av bjelkelaget, det anbefales derfor jevnlige observasjoner for å fange opp eventuell utvikling.
- Bør vurdere å legge ut fuktsperre mot grunnen.
- Bør også undersøkes nærmere i forhold til skadedyr.




## A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

### HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

**Beskrivelse:**
Det er klebersteinsovn fra 2002, åpen peis i stue i hovedetasje.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

**Helse, miljø og sikkerhet:**
Det er manglende ubrennbar plate under sotluke (uten kompenserende tiltak - formål er fare for glør fra aske)
For å lukke avvikene må det etableres tilfredsstillende plater e.l. med ubrennbart materiale.



## A.3 - Utvendig

### A.3.17 - Yttervegg

### TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

**Beskrivelse:**
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon og noe murkonstruksjoner.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater

### TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

**Beskrivelse:**
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning og pussede malte murflater.
Murpuss på fasader er utbedret i 2023 - utførende Murpuss og Maling AS
Det er opplyst av eiers repr om at vegger mot øst og sør ved veranda mot sørøst ble utbedret i 2015/16 med etterisolering og ny kledning, videre opplyses det om at kledning og isolasjon mellom soveromsvinduene på mellometasjen og stue mot sør også ble skiftet i 2016.
Bordkledning under soveromsvinduene mot sør utenfor mellometasje er skiftet i sep-2026, enkelte skadede bord er også skiftet mot vest.

**Vurdering/Avvik:**

- Det er registrert stedvise mindre lokale råteskader i blandt eldre stående bordkledning.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Lokale råteskader i eldre bordkledning bør utbedres med lokal utskiftning av skadede bord, uten tiltak vil det være risiko for videre utvikling som medfører økt skadeomfang.

### TG1 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

*yere vinduer og dører samt hoveddør.*

**Beskrivelse:**
Bygningen har  endel PVC vinduer med 3-lags glass og malte trevinduer med 2-lags glass.  Endel vinduer er skiftet ut i 2016 og 2025
Pvc balkongdør mot vest med 2-lags glass fra 2012
Teak hovedytterdør.  Malt kjellerdør fra 2026.

## TG3 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

*Eldre vinduer og dører*

**Beskrivelse:**
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 1996/98 mot sørøst.
Noen  eldre kobla trevinduer med blyglass på bad, et eldre trevindu på kjøkken, enkelte trevinduer fra 1980/90-tallet særlig i underetasje og i front på stue i hovedetasje.

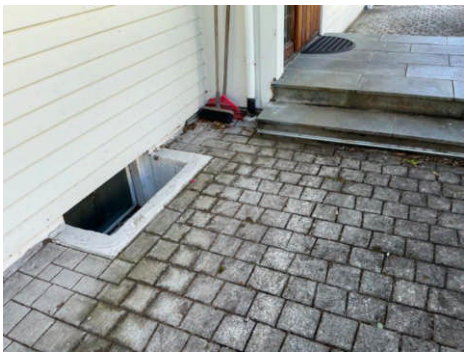
**Vurdering/Avvik:**

- Det er registrert punktvise skader på materialet eller overflatebehandlingen, stedvis slitte vinduer med stedvis noe høyt fuktnivå, særlig stuevindu mot sør som har antydning til råteskader.
- Endel av kjellervinduene ligger utsatt til nær terreng eller i lysgraver
- Isolerglassruter er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Punktvise skader på materialer og overflatebehandling bør repareres og overflatebehandles.
- Isolerglassrutene bør holdes under jevnlig observasjon, og forebyggende utskifting bør påregnes ved tegn til svekket funksjon. Alder medfører økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.
- Det er påregnelig med stedvise utskiftningsbehov av enkelte av disse vinduene.
- Kostnadsestimatet er usikkert utifra hvor mange vinduer som må skiftes, stue vindu mot sør er det som utløser TG 3 på grunn av råteskader, men enkelte andre vinduer særlig i underetasje kan også ha utskiftningsbehov.

**Kostnadsestimat:** kr 50 000 - 100 000


## A.3.18 - Yttertak

## TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

**Beskrivelse:**
Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt sperretak i tre i en pulttak konstruksjonen, hele konstruksjonen er innvendig gjenbygget, noe besiktiget utenfra. Påvist luftespalter/hull.
Takkonstruksjonen ble endel fornyet etter nyttårsorkanen i 1992.
Utelukkende vurdert utifra visuelle observasjoner innvendig og utvendig, konstruksjonen er i stor grad skjult og vil ha en usikkerhet.

TG1 **A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

*Sveisebelegg fra 2020*

**Årstall:** 2020

**Beskrivelse:**
Bygningen har sveisetekking som taktekking fra 2020, utført av Taksenteret AS, faktura foreligger.
Det er montert nye takrenner, vindskier etc i 2020, med varmekabler fra 2025.

TG2 **A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

*Decra taktekking over stue*

**Årstall:** 1992

**Beskrivelse:**
På oppløftdel over stuedel er det Decra taktekking fra ca 1992.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende fall på taket utifra taktekkingstype som er benyttet.
- Det er usikker fremtidig funksjon for tekkingens vanntette sjikt.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Tekkingens vanntette sjikt bør holdes under jevnlig observasjon, og forebyggende utskifting bør planlegges. Det er forhøyet risiko for lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler ved svekket funksjon.
- Ved legging av ny taktekking må det legges taktekking som er tilpasset takvinkel.

**A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak**

**Beskrivelse:**
Det er montert plattform for feier.

TG2 **A.3.18.4 - Skorsteiner over tak**

**Beskrivelse:**
Det er heltrukken pipehatt på skorstein over tak.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert avskalling samt rust på pipehatt over tak.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Pipehatten bør vedlikeholdes for å fjerne rust etc.
- Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til videre nedbrytning, fare for lekkasjer og redusert levetid.

**A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende**

TG1 HMS **A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

**Årstall:** 1998

**Beskrivelse:**
Det er treveranda mot sørøst på ca 11 kvm fra ca 1998, trerekkverk med høyde ca 0,90 m.

**Helse, miljø og sikkerhet:**
Høyde for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets forskrift, det er ikke krav om øke rekkverkshøyde til dagens krav.

### A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

#### TG1 HMS A.3.20.2 - Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

**Beskrivelse:**
Det er ei støpt terrasse mot vest på ca 13 kvm , nyere rekkverk i glass og aluminium fra 2025, høyde ca 0,97 m ned til terrassebriketter som ligger løst på betongplate. Disse gjør at rekkverk er under dagens krav på 1 m.

**Helse, miljø og sikkerhet:**
Høyde for rekkverk er ikke i henhold til befaringstidspunktets krav, det er ikke krav om økning opp til dagens krav.

### A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

#### A.3.21.1 - Byggegrunn

**Beskrivelse:**
Byggegrunn er ikke kjent.

#### A.3.21.2 - Fundamenter

**Beskrivelse:**
Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

#### TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

**Beskrivelse:**
Grunnmur er oppført i betong, utvendig pusset med farge i 2023.

#### TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse:**
Drenering er av eldre dato og med ukjent utførelse. Ut fra byggeår må det påregnes en løsning med kun eventuelt drenerende masser/grøfter uten tradisjonelt drenssystem, og uten noen form for tettesjikt mot grunnmur.
Det er foretatt noe lokal utbedring i sep-2026 av tettesjikt på grunnmur utenfor mellometasje samt opprensking av vegetasjon etc, utført av eier.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg ved hulltaking.
- Fuktsikring og drenering er av eldre dato, og alder og materialbruk tilsier usikker fremtidig funksjon.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Drenering og fuktsikring bør undersøkes nærmere. Årsaken til forhøyet fuktnivå i kjellervegg og/eller kjellergulv bør avklares før eventuelle tiltak vurderes.
- Forholdet bør holdes under jevnlig observasjon, og det anbefales å planlegge for fremtidig oppgradering eller utskifting av drenering og fuktsikring. Forhøyet fuktnivå og usikker fremtidig funksjon medfører risiko for fuktskader og svekket innemiljø.



## A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

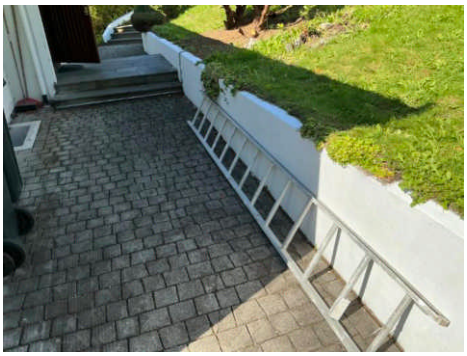
### HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

**Beskrivelse:**
Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

**Helse, miljø og sikkerhet:**
Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikringsmåte der hvor høydeforskjellen fra overkant gulv til terreng eller underliggende konstruksjon er større enn forskriftskravet på befaringstidspunktet. For å lukke avviket må det etableres sikring/rekkverk på murene.





### TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

**Beskrivelse:**
Eiendommen ligger i ei relativt bratt skråning. Det er mot nord etablert forstøtningsmur som kompenserende tiltak.

**Vurdering/Avvik:**

- Takvann renner/ledes ikke stedvis ikke bort fra grunnmuren. Nedløp er flere steder avsluttet ved muren.
- Det er gjort tiltak i 2026 på vegg utenfor kryperom mot sørvest, men også nedløpet bør ledes bortifra grunnmur,

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Takvann/nedløp bør ledes bort fra grunnmuren. Mangelfull bortledning kan medføre økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

## A.3.23 - Geologiske forhold

### A.3.23.1 - Skredfare

**Beskrivelse:**
Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

### A.3.23.2 - Flomfare

**Beskrivelse:**
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

## 3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene? | **Nei** |

### OPPLYSNINGER FRA EIER

| | |
|---|---|
| Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?<br>*År:* *1959* | **Ja** |
| Opplever eier at sikringene løses ut ofte? | **Nei** |
| Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget? | **Nei** |
| Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet? | **Ja** |
| Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen? | **Ja** |

### VISUELL KONTROLL

| | |
|---|---|
| Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang? | **Ja** |
| Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er kabler tilstrekkelig festet og sikret? | **Ja** |
| Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)? | **Ja** |

### SAMSVARSERKLÆRING

| | |
|---|---|
| Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999? | **Ja** |
| Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999? | **Ja** |

På boligmappa.no ligger dokumentasjon fra BRA Elektro på arbeid utført i 2025.
Alfred Nesseth  Elektro AS har avgitt samsvarserklæring på bytte av sikringer datert 6.6.2019.

### BEHOV FOR KONTROLL

| | |
|---|---|
| Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person? | **Ja** |

Det er to sikringsskap med automatsikringer, èn ny måler fra 2018.
Eiers repr opplyser om følgende arbeid:
6.6.19 Bytting av inntakssikring/kabel og montering av overspenningsvern. Utførende Alfred Nesset.
2016 Nye automatsikringer og nytt sikringsskap. Utførende Alfred Nesset.
5.3.25 Varmekabel takrenne og utelys. BRA Elektro AS ihht NEK 400:2018.
18.8.25 Reparasjon utelys. BRA Elektro AS ihht NEK 400:2022 (samsvarserklæring og risikovurderinger).

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret med senere oppdateringer som har delvis dokumentasjon og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

## 3.4 Branntekniske forhold

**Slukkeutstyr og brannvarsling:**

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

## 3.5 Lovlighetsmangler

**Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer  ikke med dagens bruk.**

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

I hovedetasje så er toalettrom og bad på tegning, slått sammen til et bad, dette er ikke endring som krever søknad.
I underetasje er det gjort flere bruksendringer. Innredet to soverom mot øst er på tegning angitt som "bod og hobbyrom" . Endring fra bod til soverom er søknadspliktig bruksendring, endring fra hobbyrom til soverom er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men på grunn av terrasse så har dette rommet i fremkant ikke tilfredsstillende lysinnslipp, og endring kan dermed likevel være søknadspliktig.
Kjellerstue/soverom på mellomplan er på tegning angitt som "eventuelt senere soverom" - dagens bruk samsvarer med dette.
Rom mot vest har vært brukt som soverom, men er definert idag som bod - på tegning angitt som tørkerom.  Dagens bad er på tegning angitt som vaskerom, endring som ikke krever søknad.

# 4 Verdivurdering

## 4.1 Oppsummering

| | |
|---|---|
| Dato verdsetting | 05.08.2026 |
| **Estimert markedsverdi** | **4 600 000** |

Enebolig fra 1958 beliggende i Hessavegen på Hessa i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage og ny barneskole. Ca 6 km vest for Ålesund sentrum.

Boligen er endel oppgradert på 2000-tallet, men det er og endel konstruksjoner som er av eldre dato, jamfør Tilstandsrapport. Den ligger på ei sørvendt tomt med gode sol og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

## 4.2 Teknisk verdi

| | |
|---|---|
| **Enebolig** | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 5 350 000 |
| Diverse tillegg | 100 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | - 2 400 000 |
| **Teknisk verdi Enebolig** | **3 050 000** |
| **Garasje** | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 512 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | - 200 000 |
| **Teknisk verdi Garasje** *(avrundet fra 312 000)* | **310 000** |
| **Sum alle bygg** | |
| Normale byggekostnader alle bygg | 5 862 000 |
| Diverse tillegg alle bygg | 100 000 |
| Fradrag alle bygg | - 2 600 000 |
| **Teknisk verdi alle bygg** | **3 360 000** |
| **Tomteverdi** | |
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. | |
| Beregnet tomteverdi | 2 000 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger | 5 360 000 |
|---|---|

## 4.3 Sammenlignbare objekter

| Eiendom | Salgsdato | Prisantydning | Salgspris | Pris pr. m² |
|---|---|---|---|---|
| Skolemestervegen 28, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1981 *Soverom:* 4 | 08/27/2023 | 5 100 000 | 5 500 000 | 35 032<br>*Areal:* 157 m² |
| Skusetmarka 24, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 2012 *Soverom:* 3 | 04/17/2026 | 6 200 000 | 6 100 000 | 41 781<br>*Areal:* 146 m² |
| Hessavegen 50, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1970 *Soverom:* 3 | 06/19/2024 | 4 350 000 | 4 600 000 | 29 299<br>*Areal:* 157 m² |
| Richard Eidsvigs veg 18, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1984 *Soverom:* 3 | 12/04/2025 | 5 300 000 | 6 350 000 | 34 140<br>*Areal:* 186 m² |
| Skolemestervegen 12, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1963 *Soverom:* 3 | 10/07/2022 | 4 350 000 | 4 000 000 | 27 586<br>*Areal:* 145 m² |
| Slinningsvegen 74, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1939 *Soverom:* 3 | 01/14/2026 | 3 490 000 | 3 750 000 | 31 250<br>*Areal:* 120 m² |
| Slinningsvegen 48, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1896 *Soverom:* 4 | 08/21/2024 | 3 650 000 | 3 650 000 | 27 239<br>*Areal:* 134 m² |
| Niklagarden 6, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1976 *Soverom:* 4 | 11/05/2025 | 4 500 000 | 4 910 000 | 28 057<br>*Areal:* 175 m² |
| Slinningsvegen 54, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1967 *Soverom:* 4 | 11/17/2022 | 3 250 000 | 3 200 000 | 20 382<br>*Areal:* 157 m² |
| Hessavegen 58, 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1979 *Soverom:* 3 | 01/31/2024 | 4 100 000 | 4 000 000 | 26 316<br>*Areal:* 152 m² |
| Sukkertoppvegen 41 , 6006 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1969 *Soverom:* 4 | 08/29/2025 | 3 500 000 | 3 500 000 | 22 293<br>*Areal:* 157 m² |

| Gjennomsnittlig kvadratmeterpris | 29 395 kr |
|---|---|

# 5 Bilder







# 6 Vedlegg og kilder

| Navn | Dato | Kommentar | Vedlagt |
|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 03.08.2026 | | Nei |
| Endel fakturaer, samsvarserklæringer, oversikter fra eier | 04.08.2026 | | Nei |
| Reguleringskart | 04.08.2026 | | Nei |
| Situasjonskart | 04.08.2026 | | Nei |
| Tegninger (eiers) | 04.08.2026 | | Nei |

# 7 Forutsetninger

**Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):**

## FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

## TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

## BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

## VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

## ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

## TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
**Tilstandsgrad 1** gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
**Tilstandsgrad 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
**Tilstandsgrad 3** gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

## AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

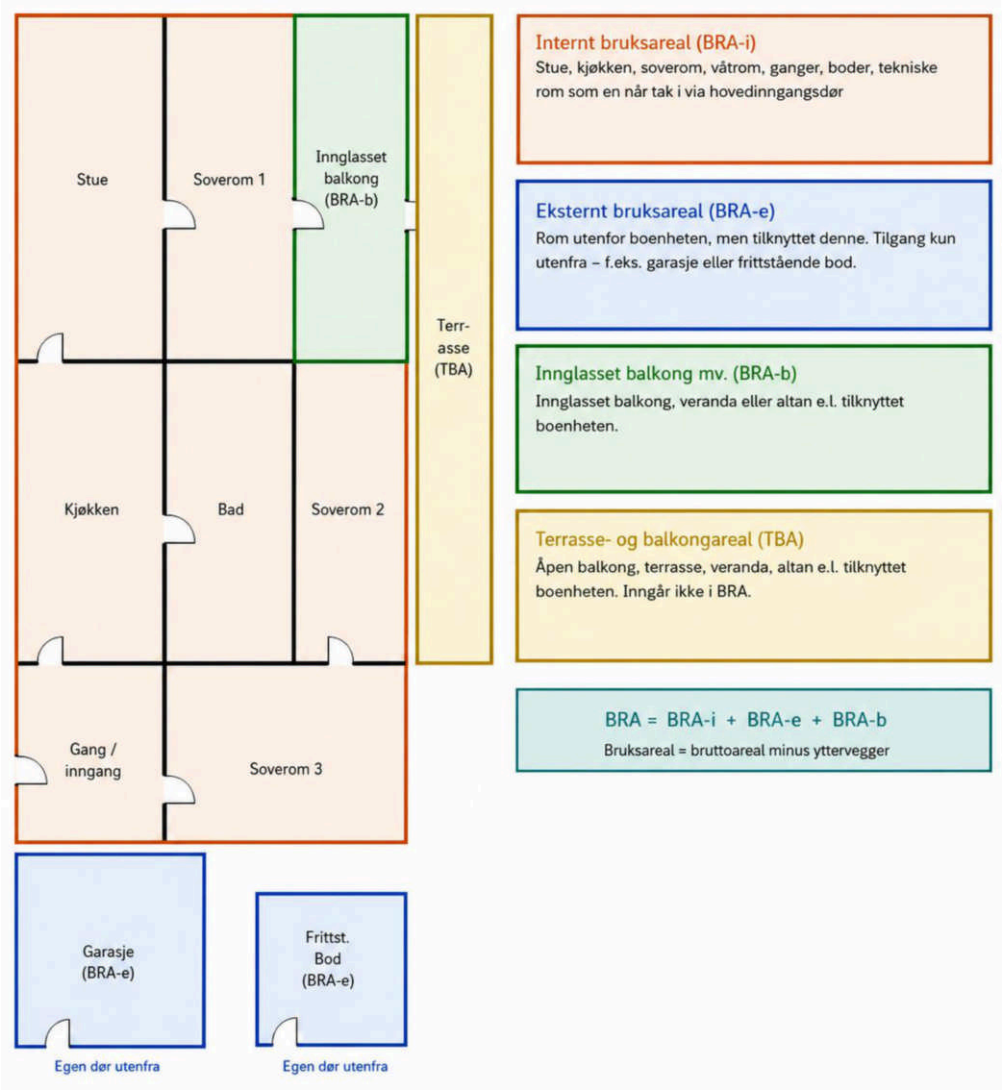
## DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
**referansenivå -** forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
**avvik -** tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
**symptom -** observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
**faglig god utførelse -** faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
**bolig** - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
**fellesdel -** del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
**småhus** - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
**bygningsdel -** del av bygning eller annet byggverk
**vanninstallasjon**- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
**erfaringsbasert funksjonstid**- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
**usikker fremtidig funksjon** – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
**fuktskade** – uakseptabel følge knyttet til fukt
**forhøyet fuktnivå** – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
**kritisk fuktnivå** - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
**råte** - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
**muggsopp -** sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
**skadedyr** - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
**fuktkrevende insekter** - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
**sprekk -** brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
**riss** - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
**bom flis** – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
**flis med hul lyd -** flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
**normal slitasjegrad -** er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

## AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.




**Hva er måleverdig areal?**
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

**Nøyaktighet og markedsverdi**
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

**Bruksendring og brannceller**
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

# 8 Ansvarlig takstingeniør

## 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.

## MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

NITO

Norsk takst

# 9 Versjoner av rapporten

| Versjon | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|
| 1 | 06.08.2026 | |
| 2 | 26.09.2026 | |
| 3 | 28.09.2026 | |
| 4 | 09.10.2026 | |
| 5 | 10.10.2026 | |
| 6 | 10.10.2026 | |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Ålesund | Oppdragsnr. | 313260177 |
| Addresse | Hessavegen 11 | | |
| Postnr. | 6006 | Sted | ÅLESUND |
| Selgers navn | Harald Stein Skuseth | | |
| Selgers navn | Dagfinn Jarle Skuseth | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

09/25

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

0

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Knif Trygghet Forsikring AS

**Polise/avtalenr.:**

740540.3

### Våtrom

Initialer selger:
H S
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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:**

2011: Bad vaskerom 1. etasje. Varmekabler i gulv utført av Bravida AS. Rørleggerarbeid utført av Olaf Skog (A. Rønnestad AS)2012: Bad vaskerom underetasje. Varmekabler i gulv utført av Bravida AS. Rørleggerarbeid utført av Olaf Skog (A. Rønnestad AS)

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

2011: Bad vaskerom 1. etasje: Pusset opp tak og vegger og ny baderomsinnredning utført som egeninnsats. 2012: Bad vaskerom underetasje. Pusset opp tak og vegger og ny baderomsinnredning utført som egeninnsats.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Bravida AS (varmekabler) og A Rønnestad AS (rørlegger)

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

2011: Ny membran og tettesjikt utført av rørlegger Olaf Skog i rørleggerfirmaet A. Rønnestad AS.2012: Ny membran og tettesjikt utført av rørlegger Olaf Skog i rørleggerfirmaet A. Rønnestad AS.

**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

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

Varmekabler og elarbeid utført av Bravida AS

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Bravida AS

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

1999: Nye plastrør vann/avløp. Utførende Nordstrand V.V.S.2005: Nye rør hovedinntak vann. Utførende Wangberg Larsen AS2016: Reparasjon avløpsrør skade fra utgraving tomt nabo. Utførende: Wangberg Larsen AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Nordstrand V.V.S og Wangberg Larsen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

2005: Nye rør hovedinntak vann. Kontroll vann rør utført av Wangberg Larsen AS.2016: Reparasjon med kontroll av avløpsrør utført av Wangberg Larsen AS.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2020: 1 lags sveisetekking tak. Grønvik takrennesystem med varmekabler, skifting av vindskier/trekantlekt, montering av 2 nye takhatter. Utført av Taksenteret AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

1 lags sveisetekking tak. Grønvik takrennesystem med varmekabler, skifting av vindskier/trekantlekt, montering av 2 nye takhatter.

## 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

**Beskrivelse:**

2016: Skiftet alle små vinduer mot tak mellometasje stue. Utførende byggmester Uls Bygg AS.

**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:**

1997: Bygging terrasse sør av Gunnar Vassbotn i Byggern Møre AS.2023: Murpuss utvendig. Utførende Murpuss og Maling AS2023: H Vinduer 5 stk skiftet mot vest/øst. Utførende Troll Bygg.2024: Sotet glassrekkverk terasse vest. Utførende Græsdal Glass AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Faktura se vedlegg.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**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?**

1980: Oppusset rom underetasje vest. Isolert gulv, vegger, tak og platekledning.2012: Oppusset soverom øst. Isolering, kledning vegger, tak, gulv, 2 nye vinduer sør samt 8 dører.2026: Ny kjellerdør, isolering krypkjeller, gulv, vegger mellometasje.

**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

## 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:**

2025: Reparasjon utelys. 2025: Varmekabler takrenne.2021: Ny varmepumpe Fujitsu luft/luft.2019: Inntakssirking og overspenningsvern.2016: Nye automatsikringer og sikringsskap.2026: Service varmepumpe.

**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:**

2025: Samsvarserklæring og risikovurdering Bra Elektro AS ihht NEK 400:20222025: Bra Elektro AS ihht NED:400:2018 (samsvarserklæring)2021: ASkild Røyseth klimaservice montert varmepumpe2019: Samsvarserklæring inntakssikring og overspenningsvern.

**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?:**

6. juni 2019. Alfred Nesset AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

06.01.21: Varmepumpe luft/luft merke Fujitsu. 2026: Service varmepumpe.

**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:**

Installasjon og service varmepumpe.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Askild Røyseth klimaservice. Kontrollen ble utført i juli 2026.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

1992: Tak inne, isolering, kledning vegger mot sør/vest stue(er).1998: Soverom mot øst/sør. Gulvparkett,, kledning vegger og tak.2013: Bordkledning sør/øst på terrasse sørvendt.2016: Isolering og kledning vegg ute sør (stue). 2026: Kledning vegg sør

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

1997: Byggetillatelse garasje1997: Byggetillatelse terasse sør

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

☐ 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

**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

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport 2026

**Er forholdet utbedret?**

Alle forbehold er ikke utbedret

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Byggetillatelse enebolig 1958 og byggetillatelse garasje 1997. Ferdigattest ble ikke gitt til bygninger før 1.1.98, og det kan heller ikke søkes om i ettertid.

## 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

**Beskrivelse:**

Hessavegen 11 har vegrett på felles tilkomstveg med Hessavegen 13 (gbnr 118/181) på trapper ned til eiendommen.

## Tilleggskommentar

Initialer selger:
H S
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 02.10.2026

Signert av *Harald Stein Skuseth*

Signert av *Dagfinn Jarle Skuseth*

Initialer selger:
H S
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hessavegen 11, 6006 ÅLESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**16.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-351819** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**178937960** |
| Gårdsnummer<br>**118** | Bruksnummer<br>**168** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1958** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**171,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**171,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**228,86** |

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

*Rich. Andvord. Bl. nr. 672. 8-55.*

J.nr. 89/57

# Byggeanmeldelse

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

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

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

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

*Til*

*Bygningsrådet* i Borgund

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. gn. m. 118 / 168

kv.nr. ennå ikke utskilt gate nr. ..... aktes utført følgende arbeider:

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

.....

Arbeidets art:[1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider .....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet[2]) .....

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ..... ..... m² ?

Eldre bebyggelse areal ..... 0 m²

Areal av nybygg ..... 95 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft[3]) ..... 118,5 m²

1) Stryk under det som passer.
2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- og arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
2 ark. planer, snitt og fasader mål 1:100

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
(Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
Byggegrunn fast leire. Fundament av 25-30 cm. brede armerte betongsåler.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
4" drensrør utv. rundt kjellermurer. Hovedkloakk går til septiktank. Vannledn. fra privat brønn.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Frittliggende

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen.

§ 132, passus 3. Naboforhold:
(Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
—

§ 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
(Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggemeldingen.)
—

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Privat vei fra hovedvei.

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
Ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekning av fasaden:
Se tegn.

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:
Ingen.

§ 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kap. 24.)
Ingen.

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:
Overdekket luftegrav til sidene v/eventuelt boligareale i kjelleretg.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

Ingen

§§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Overalt innenfor lovens minimum 4 m.

Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)

Kjellermur 20 cm. usm. betong m/5cm. trelist.. Yttervegger delvis 25 cm. Leca-stein, delvis i lett 2"x4" bind.verk m/utv. asf.impr. plate, impr.papp, utlekting og puss. Innv. diff.tett papp og 3/4" rupanel. Bæreveggar i 2"x4" bind.verk m/3/4" rupanel. Tebjelklag m/bjelker etter tabell. Fembjelke over åpne. mellom etasjer.

Isolasjon:
(Se bygningslovens §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dep. forskrifter kap. 5, 9, 20, 25 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)

10 cm. steinull i yttervegger, i tak, og i gulv i boligfl. i kjelleretg. 3 cm. glassvatt over kjeller. 2 cm. glassvatt mellom etasjer.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. 22.)

2 lag asf.papp, det ytterste m./mineralbelegg.

§§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)

Intern stuetrapp 100 cm. bred m/stign. 12,5/34 cm.
Kjelletrapp 90 cm. bred m/stign. 20/22 cm.

Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelnedkast:
(Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)

En pipe m/ 1st. x 1st. røkløp. En peis, en kamin
Vaskerom, tørkerom, en bod, kjøkken, bad og w.c. ventileres over tak.

§§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Kjelleretg. 2,20 m. og 2,35 m. For 1. etg. se snitt-tegn.
Gulvfl. og lysareal overalt større enn lovens minimum

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

Vaskerom, tørkerom, boder for klær, mat og brensel i kjeller.

§ 109. Klosetter:

1 stk. w.c.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Da området ikke er regulert, plaseres bygget etter anvisning fra bygn.rådet.

Gjeldende servitutter:

Ålesund den 20. mars 1957.

Jan Sunsetten
byggherre.

Otto Domaas
anmelder.

Adresse: Hessa

Adresse: Kipervikst. 6

ansvarshavende.
tilstedes senere

Adresse:

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner de anmeldte tegninger. Bygget må plaseres etter anvisning av bygningssjefen."

Vedtatt i Borgund
bygningsråds møte
21/3 1957 Sak nr. 108

bygningssjef

Bygn. Gebyr kr. 13,55
Betalt 1/4.57.

Tilsyns-Gebyr kr. 86,80.
Betalt

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

**ÅLESUND KOMMUNE**
**TEKNISK SEKTOR**

ARKIV

SKUSETH JARLE
HESSAVN. 11

6006 ÅLESUND

Del.sak nr599/96

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| J.S | SL/96/1758/118/0168 | 22.08.1996 |

**GNR. 118 BNR. 168 - MELDING OM MINDRE BYGGEARBIED - OPPFØRING AV GARASJE.**
**EIER:JARLE SKUSETH - ADRESSE:HESSAVEGEN 11.**

Viser til Deres udaterte søknad mottatt 24.04.96 vedr. ovennevnte.

**Saksopplysninger:**

| | |
|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr.01 Grunnkr. nr.04 |
| Søknad av: | udat.mottatt 24.04.96 |
| Arbeidets/byggets art: | Nybygg/Garasje |
| Byggherre: | Jarle Skuseth |
| Anmelder: | samme |

For området gjelder reguleringsplan for Hessa Sør med bestemmelser, stadfestet den 14.05.85. Tomten er fradelt i samsvar med planene.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:
Atkomst fra fylkesveg. Avkjørsel er etablert.
Vann- og kloakkledning skal ikke tilknyttes.

**Vurderinger:**

Søknaden har vært forelagt seksjon for plan og prosjektering der det uttales at det ligger en off.kloakkledning langs vegen der garasjen er byggemelt.Det presiseres at garasjen ikke under noen omstendighet må komme nærmere ledningen enn 2 meter.Ved denne plassering må det fundamenteres til bunn ledningsgrøft.

Garasjen søkes plassert i strid med reg.planen idet den vises nærmere vegen enn byggegrensen.Det er ikke gitt skriftlig begrunnelse for dette, men årsaken er trolig av plassmessige/terrengmessige årsaker.Utkjøring er parallellt med vegen på etablert avkjørsel til fylkesvegen. Statens vegvesen er informert om saken ved brev av 05.10.94.
Det kan med fordel anlegges snuplass på egen grunn.

Del.sak nr. 599/96

Gjenboer mot nord er ikke varslet.Kommer det inn protester,kan arbeidet bli stoppet og saken henvist til ny behandling.

V e d t a k :

Det dispenseres fra reg.planen.

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr.1 kan opp fylles, godkjennes søknaden om byggetillatelse mottatt 24.04.96.

1 Ansvarshavende må være godkjent kfr. plan- og bygningslovens § 98.

Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår må det også foreligge:

A Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registrerings-plikti til GAB-registeret.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og pkt. A er oppfylt foreligger, vil særskilt igangsettingstillatelse bli utstedt etter anmodning fra søker, jfr. plan- og bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd.

**FØR ARBEIDET STARTER MÅ IGANGSETTINGSTILLATELSEN FORELIGGE.**

Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknade er riktig.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Dette vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Jan Hansen
seksjonsleder

Gjenpart:Vegvesenet i Møre og Romsdal V/Meringdal

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Saksbehandler: Avdelingsingeniør Svein Langeland

ÅLESUND KOMMUNE
teknisk sektor

ARKIV

SKUSETH JARLE
HESSAVN. 11

6006 ÅLESUND

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| J.S | SL/97/2175/118/0168 | 12.05.1997 |

**GNR. 118 BNR. 168 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE - ALTAN**
**EIER: JARLE SKUSETH - ADRESSE: HESSAVEIEN**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre bygge-arbeider" datert 23.09.96,mottatt 30.04.97 angående bygging av altan på boligbygg på ovennevnte eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

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

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

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

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Jan Hansen
seksjonsleder

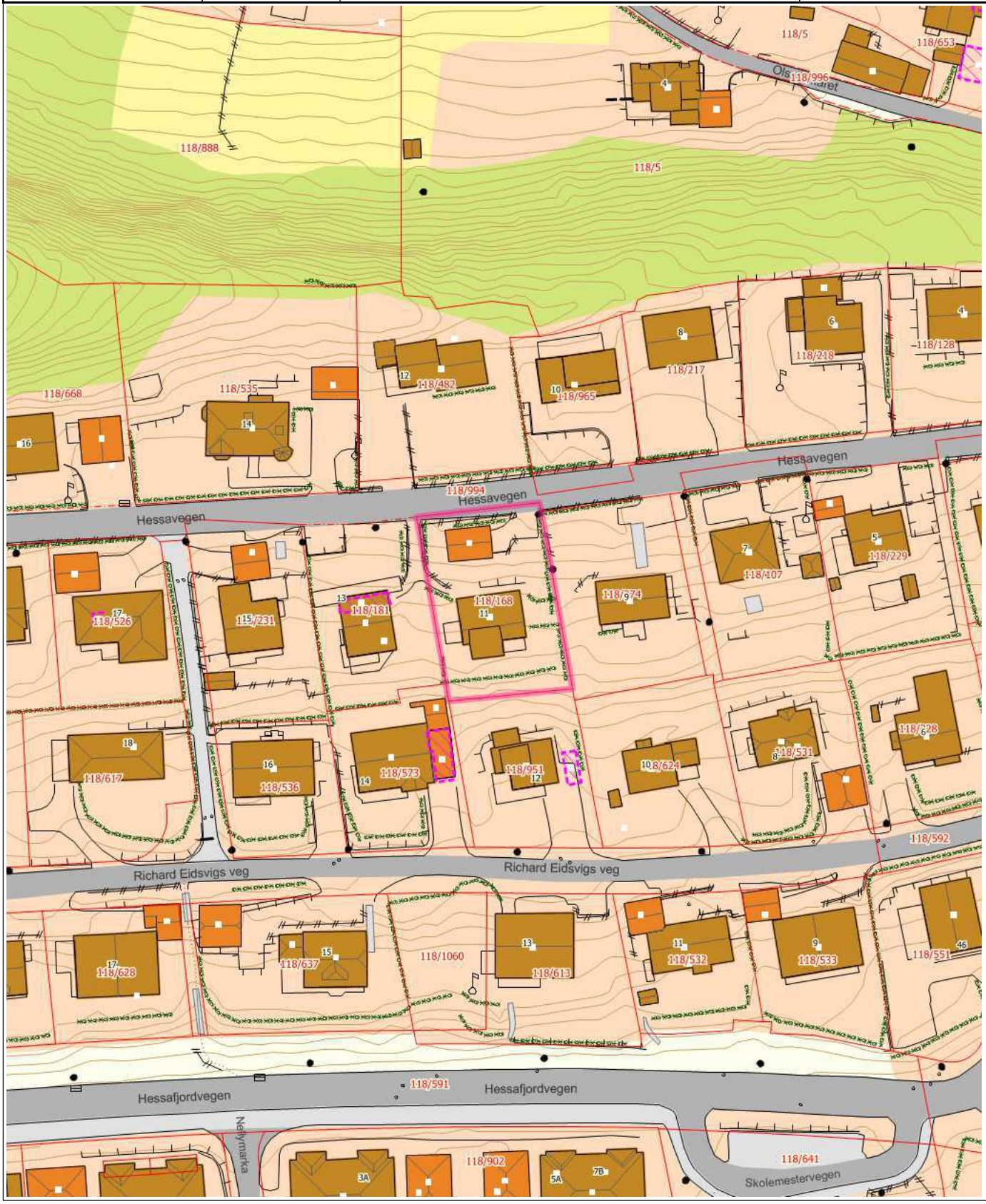
Svein Langeland
avd.ing.

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 118 | Bnr: 168 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hessavegen 11<br>6006 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

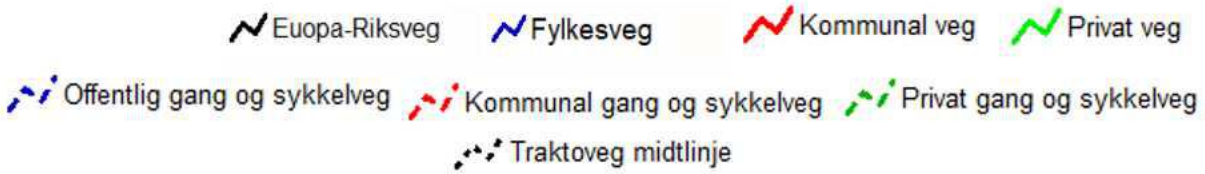
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Bebygd område
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegbom
- Sti
- Bolig
- Sluk
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Dyrka mark
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Skjerm
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Eiendomsteig
- Skog

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

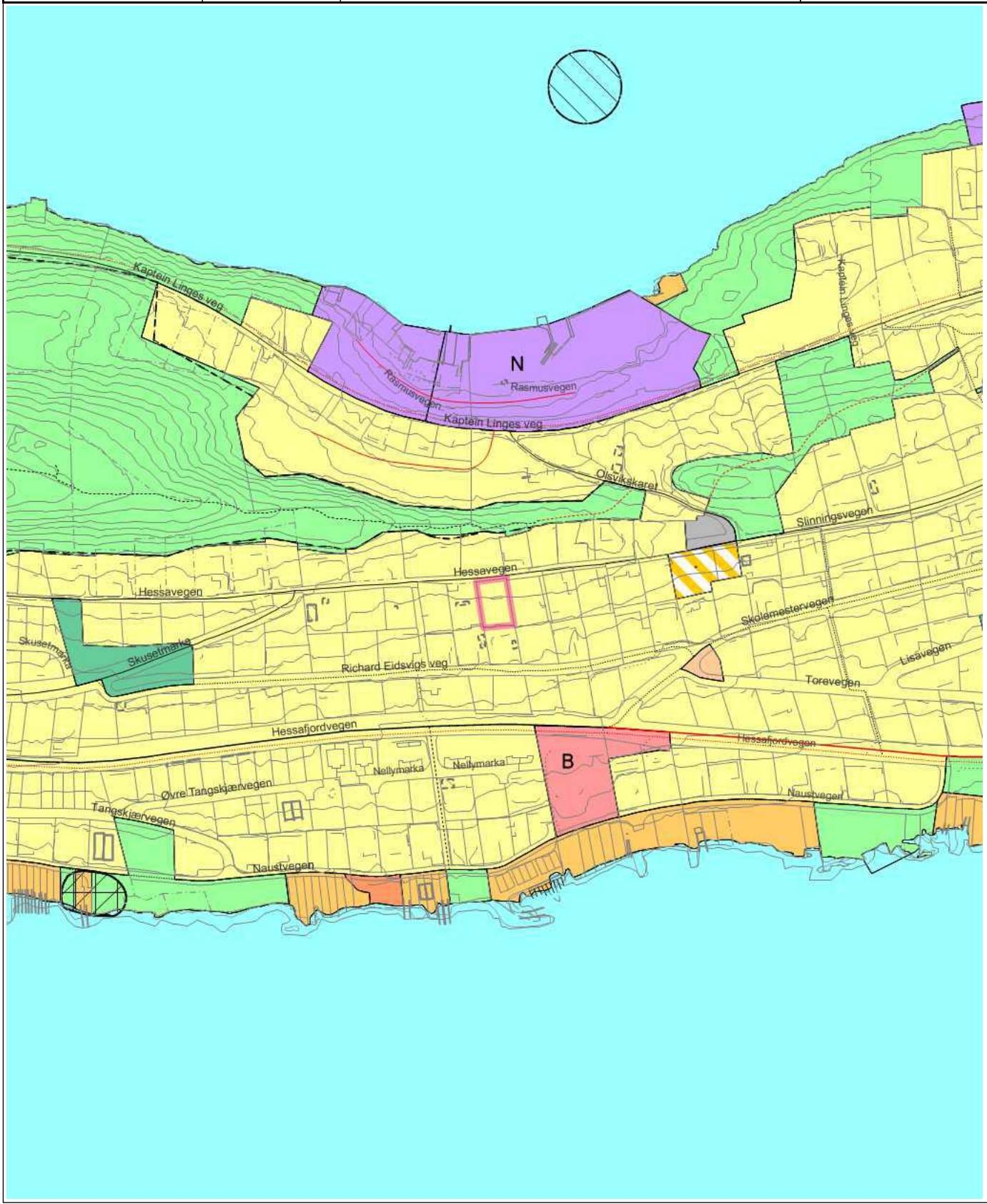
| | |
|---|---|
| **B** Barnehage | **N** Næring / Håndverk / Lager |
| **BS** Brannstasjon | **PF** Plasskrevende varer |
| **O** Deponi | **P** Parkering |
| **G** Gravsted | **O** Omsorgssenter |
| **H** Sykehus | **S** Skole |
| **K** Kontor | **T** Terminal |
| **F** Forretning | |

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| Eiendom: | Gnr: 118 | Bnr: 168 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hessavegen 11<br>6006 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

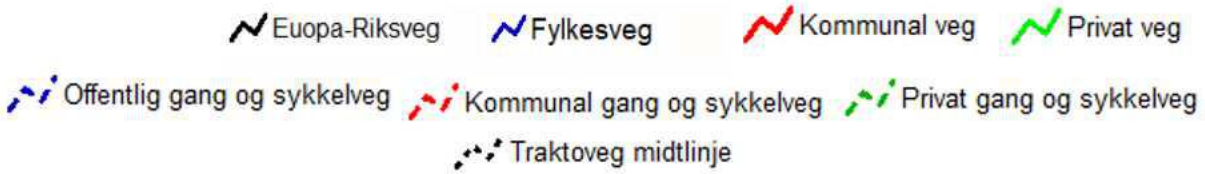
Målestokk
1:4000



# Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsarealer - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 118 | Bnr: 168 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hessavegen 11<br>6006 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

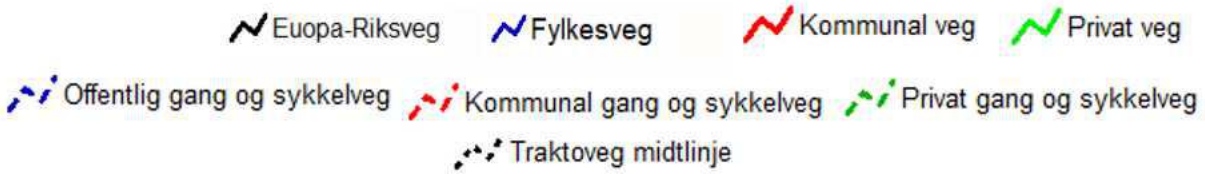
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| MatrikkelnummermedSnr | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
| Bygningslinje | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Stitrapp | Sti |
| Vegbom | Eiendomsgrense_nøyaktigh<15 | Eiendomsgrense generert |
| Eiendomsgrense_nøyaktigh>15 | Eiendomsgrense fiktiv | Skjerm |
| Hekk | MurLoddrett | Gjerde |
| Loddrett mur | Skjerm | Annet vegareal avgrensning |
| Vegbom | Vegdekkekant | VegAnnenAvgrensning |
| GangfeltAvgrensning | AnnetVegarealAvgrensning | Vegdekkekant |
| VegAnnenAvgrensning | Byggetiltak Ca. angivelse | Høydekurve 1m Ålesund |
| Skjerm | RpOmråde vedtatt linje - på grunnen | RpOmråde vedtatt - på grunnen |
| Påskrift reguleringsplan | RpGrense | RpFormålgrense |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares | Byggegrense | Byggelinje |
| Planlagt bebyggelse | Regulert senterlinje | Frisiktlinje |
| Regulert kant kjørebane | Regulert kjørefelt | Regulert parkeringsfelt |
| Måle- og avstandslinje | Frisiktsone | Boligområde |
| Frittliggende småhusbebyggelse | Konsentrert småhusbebyggelse | Offentlig bebyggelse |
| Offentlig trafikkområde | Kjøreveg | Annen veggrunn |
| Gang-/sykkelveg | Offentlig friområde | Park |
| Felles avkjørsel | | |

## 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 | |

331

ALESUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HESSA SØR

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

1. Byggeområder
   - Boliger, U=0,1 - 0,15. Felt A - R
   - Boliger, U=0,15 - 0,30. Felt S - U
   - Offentlige bygninger. Felt V - X
   - Almennyttig formål. Felt Y og Z

TEKNISK ETAT
Mott. 30 MAI 1985
Ark. nr. Hessa øst

2. Trafikkområde
   - Kjøreveger
   - Gangveger, fortau, sykkelveger
   - Andre trafikkareal

3. Friområder
   - Park, turveg, lek

4. Spesialområder
   - Transformatorkiosker (trafo)
   - Kommunalt renseanlegg

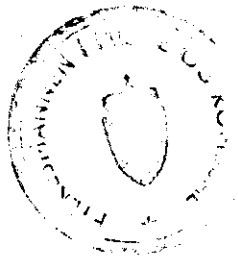
5. § 26 Andre bestemmelser
   - Felles avkjørsel/parkeringsplass
   - Gangveg
   - Lekeområde

§ 2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.



Felles bestemmelser

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bygningsplassering, størrelse og utforming.

§ 5

Ingen tomt skal bebygges før bygningsrådet har godkjent og vurdert parsellens arrondering. Arronderingen skal bygningsrådet vurdere i forhold til en total tomtedeling av det betreffende område. Denne tomtedeling kan bygningsrådet kreve at grunneier utarbeider før bygningsrådet godkjenner at en parsell fraskilles.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en, ut fra bygningsrådets vurdering, enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Bygningsrådet kan bestemme at husgrupper skal ha ensartet takutforming. Takvinkler og møneretning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering, garasje og avkjørsel til offentlig veg. Eksisterende vegetasjon som er av verdi for strøket bør bevares. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor planering medfører at forstøtningsmur må oppføres mot nabotomt eller mot veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde dermed reduseres.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved vegkryss er regulerte frisiktlinjer, må det innenfor frisiktsonene (d.v.s. arealet mellom frisiktlinje og veg) være fri sikt i en høyde av 9,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innenfor frisiktsonene må ikke brukes slik at fri sikt på noe tidspunkt hindres.

§ 10

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsene innenfor de gjeldende normerte grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som del av byggesøknaden kreves ferdigstillet før ferdigattest gis for de berørte bygg.

§ 11

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggeprogrammer, budsjetter o.l., og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig, stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstillelse av utbyggingsområder eller deler av slike.

1. Byggeområder
- Boliger U=0,1 - 0,15. Felt A - R

§ 12

I områdene kan oppføres frittliggende villamessig boligbebyggelse i inntil to hele etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyest liggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 13

Det skal sikres en overdekket bilplass pr. bolig og i tillegg opparbeides en oppstillingsplass for bil pr. leilighet. Bygningsrådet skal godkjenne plasseringen, og kan forlange at parkeringsarealet er opparbeidet før innflyttingstillatelse gis for bolig. Ved utparsellering av boligparseller med felles avkjørsel kan bygningsrådet forlange at det ved utskillelse og utbygging reserveres et eget areal for garasjer/parkering, og hvor bygningsrådet avgjør plassering.

- Boliger, U=0,15 - 0,30. Felt S - U

§ 14

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Husene skal bygges som frittliggende småhus.

§ 15

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 16

Før parseller tillates utskilt og bebygget, skal bygningsrådet vurdere hvordan utskillelse og byggeanmeldelse vil tilpasse seg en bebyggelsesplan for hele feltet. Bygningsrådet skal forlange at bebyggelsesplanen utarbeides detaljert så vel for boligparsell som for tilhørende fellesareal til parkering, lek og gangareal. En bebyggelsesplan skal først godkjennes når den etter bygningsrådets skjønn virker tilfredsstillende.

§ 17

Bygningsrådet kan tillate at bygning plasseres inntil 2 m fra nabogrense, når vegg og tak mot nabo ikke har vindu.

§ 18

For å begrense biltrafikk på vegen langs stranden syd for boligbyggelsen, skal parkering og garasjer i størst mulig utstrekning anlegges innenfor fellesarealene nord for boligområdene.
Det skal avsettes plass for minst en overdekket bilplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. Bygningsrådet kan forlange at med unntak for eldre og bevegelseshemmede skal all permanent parkering og alle garasjer anlegges innenfor fellesarealene nord for bebyggelsen.

§ 19

Innenfor boligfeltene skal det opparbeides, et i forhold til bebyggelsesplanen for feltet, tilpasset antall felles lek og gangareal. Disse fellesareal skal arrangeres slik at det etableres lettvint gangvegforbindelse mellom bolig og fellesarealet til parkering nord for bebyggelsen. Bygningsrådet skal påse at boligene har en planløsning med dertil tilpasset atkomst.
Bygningsrådet kan gi innflyttingstillatelse når det finner at fellesarealet er tilfredsstillende opparbeidet.

§ 20

Reguleringsplanen viser en retningsgivende parsellinndeling.
Bygningsrådet kan tillate avvik fra denne.

- <u>Offentlige bygninger. Felt V - X</u>

§ 21

I områdene tillates oppført offentlige bygg, og bygg som har tilknytning til den virksomhet som drives, f.eks. personalboliger o.l.
Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer, U=0,2 - 0,5.

§ 22

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele feltet og at det også gjøres rede for utendørsanlegg m.v.

- Almennyttige formål. Felt Y - Z

Felt Y

§ 23

I området tillates oppført boliger for eldre og uføre i inntil to etasjer med utnyttelsesgrad U=0,15 - 0,30.

§ 24

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet forlange at det utarbeides, en utfra bygningsrådets vurdering, tilfredsstillende bebyggelsesplan for hele feltet, med angivelse av uteplassen, gangareal, parkering m.v. Området skal gis lettvint gangforbindelse vestover til planlagt helsehus.

Felt Z

§ 25

Ytterligere utbygging i området kan kun tillates i begrenset omfang i tilknytning til det bestående bedehus, og innenfor fire meter grense fra nabo. Utnyttelsesgrad U=1,0.

- Kjøreveger

§ 26

Til veg nr. 1 tillates ikke andre avkjørsler og kryss enn de som er vist på planen.

2. Annet trafikkareal

§ 27

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, men ikke slik at trafikksikkerhet derved reduseres. I området tillates oppført støyskjermer, oppbygging av voll o.l. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og avskjermingens størrelse.

## 3. Friområder

§ 28

Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon. Byggverk med naturlig tilknytning til friområdet kan oppføres. Kommunaltekniske anlegg, som transformatorkiosker, pumpeanlegg for kloakk o.l., kan oppføres når dette kan skje uten at vesentlige verdier i friområdet dermed reduseres.

§ 29

Utbygging innen friområdene skal skje etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet. Planene skal vise eventuelle bygg, endring av terreng og endring av ny utforming av vegetasjon.

## 4. Spesialområder

- Transformatorkiosker (SP)

§ 30

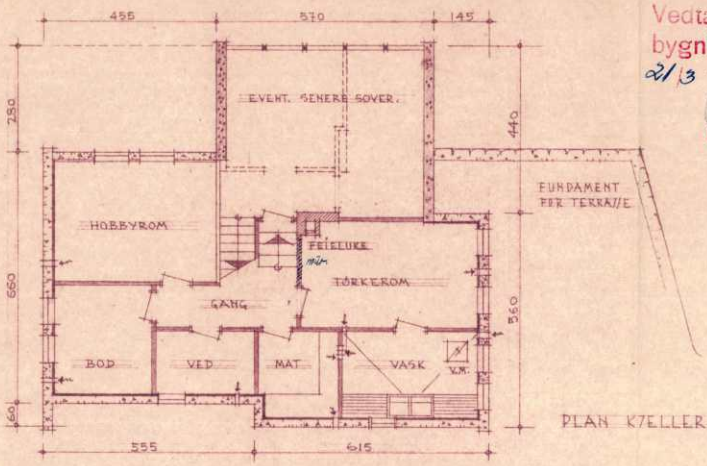
Transformatorkioskene skal ha, en etter bygningsrådets syn, utforming med vegger og tak som er tilpasset tilstøtende bebyggelse.

Stadfesta i Molde
den 14.05.85

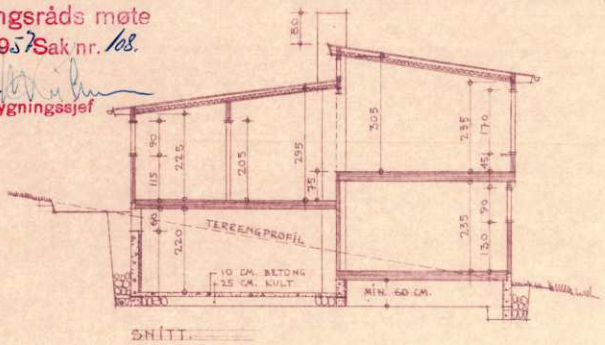
Magne Nerland
førstekonsulent

B.b-råd J. nr. 89/57

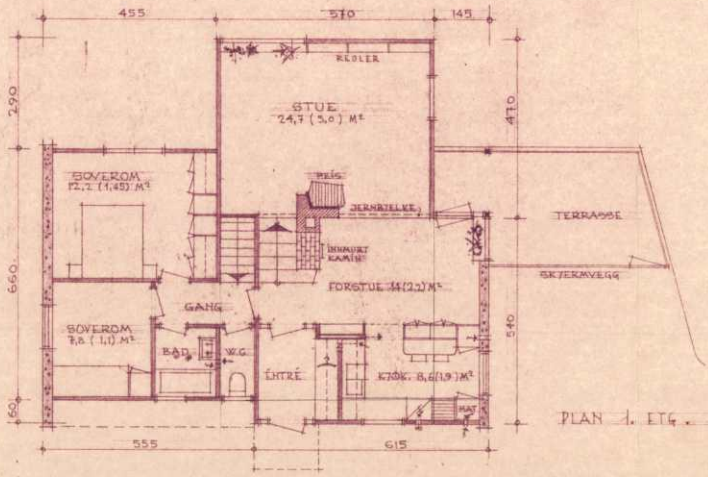
Vedtatt i Bor[illegible] bygningsråds møte
21/3 1957 Sak nr. 108.
bygningssjef




PLAN KJELLER




SNITT.




PLAN 1. ETG. 95 M²

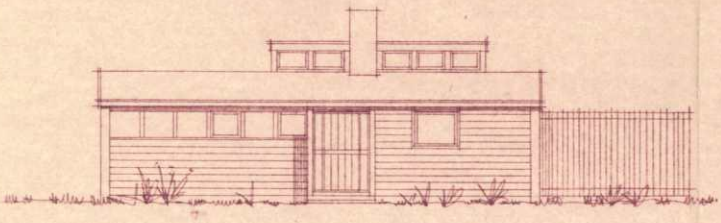
HERR JARLE KU/ETH . ENEBOLIG PÅ LINNINGEN. PLANER, SNITT. MÅL 1:100

Arkitekt 18. 3. 1957
Ole Domaas, ark. a.t.l.

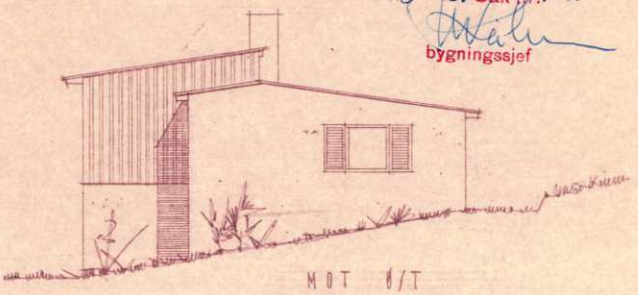
B.b-råd J. nr. 89/57

Vedtatt i Borgund bygningsråds møte 21/3 1957 Sak nr. 108.

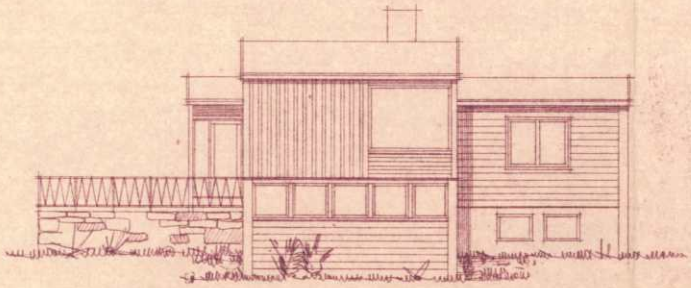
bygningssjef



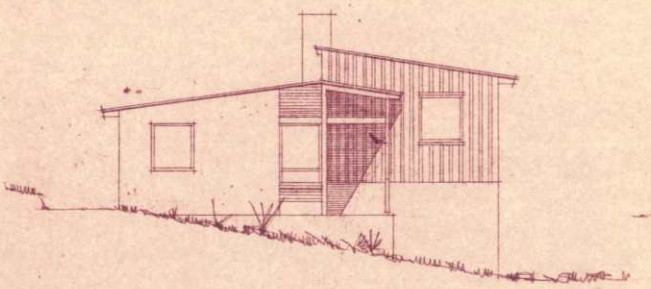
MOT NORD



MOT Ø/T



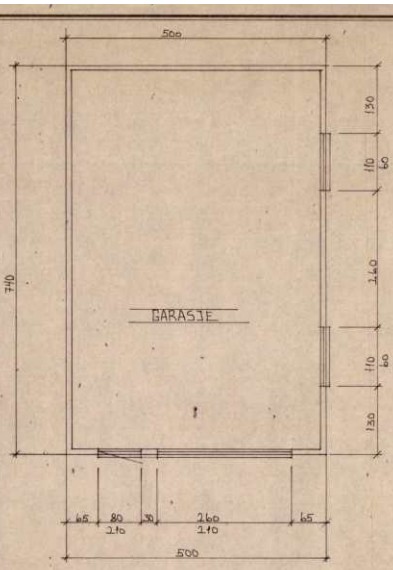
MOT SYD



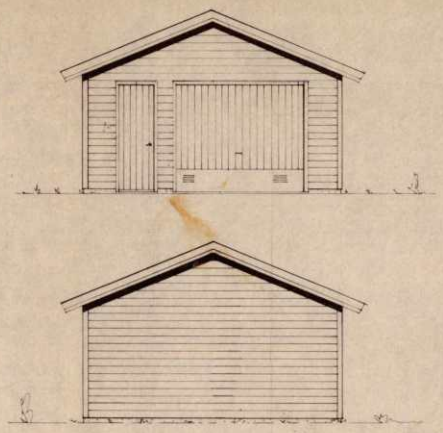
MOT VEST

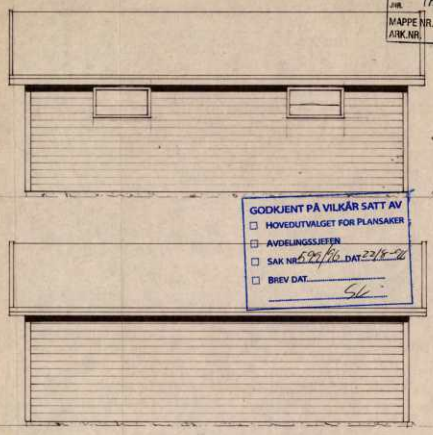
HERR KARLE KOLSETH . ENEBOLIG PÅ SLINNINGEN . FASADER MÅL 1:100

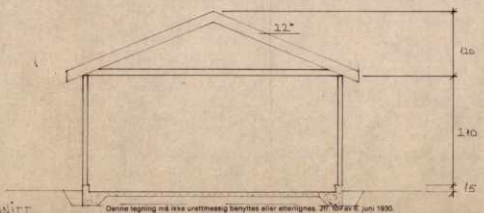
Ålesund 18.3.1957
Otto Tomaas, ark. m.n.k..




PLAN








SNITT

Denne tegning må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov av 8. juni 1930.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 1853 24.04.86
MAPPE NR. 118/168
ARK.NR. 642

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☐ AVDELINGSSJEFEN
☐ SAK NR. 624/86 DAT. 23/8-86
☐ BREV DAT. SL

GARASJE.

LENGDE: 740 cm BRUTTO AREAL: 37 m²

BREDDE: 500 cm

| | | |
|---|---|---|
| Korrigert for: | | Dato/Sign. |
| Oppdrag for: JARLE SKUSETH | G.nr. | Rev. |
| Adr: HESSA, 6000 ÅLESUND | B.nr. | Sign. |
| Byggeplass: HESSA | Parsell | Dato: 21.4.86 |
| VEGSUND TREVARE AS | | Sign. |
| | | M&: 1:50 |
| Salgskontor Vegsund: 6020 VEGSUND - TLF. (071) 42 611 | Fabrikk Hårsem: 6260 SKODJE - TLF. (071) 75 577 | Tegn. nr. |

# 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:**
Hessavegen 11, 6006 Ålesund
Gnr. 118, Bnr. 168, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
313260177


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** René Skarmyr

**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319

**E-post:** rene.skarmyr@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ 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.

---