PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NEDREGOTTEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

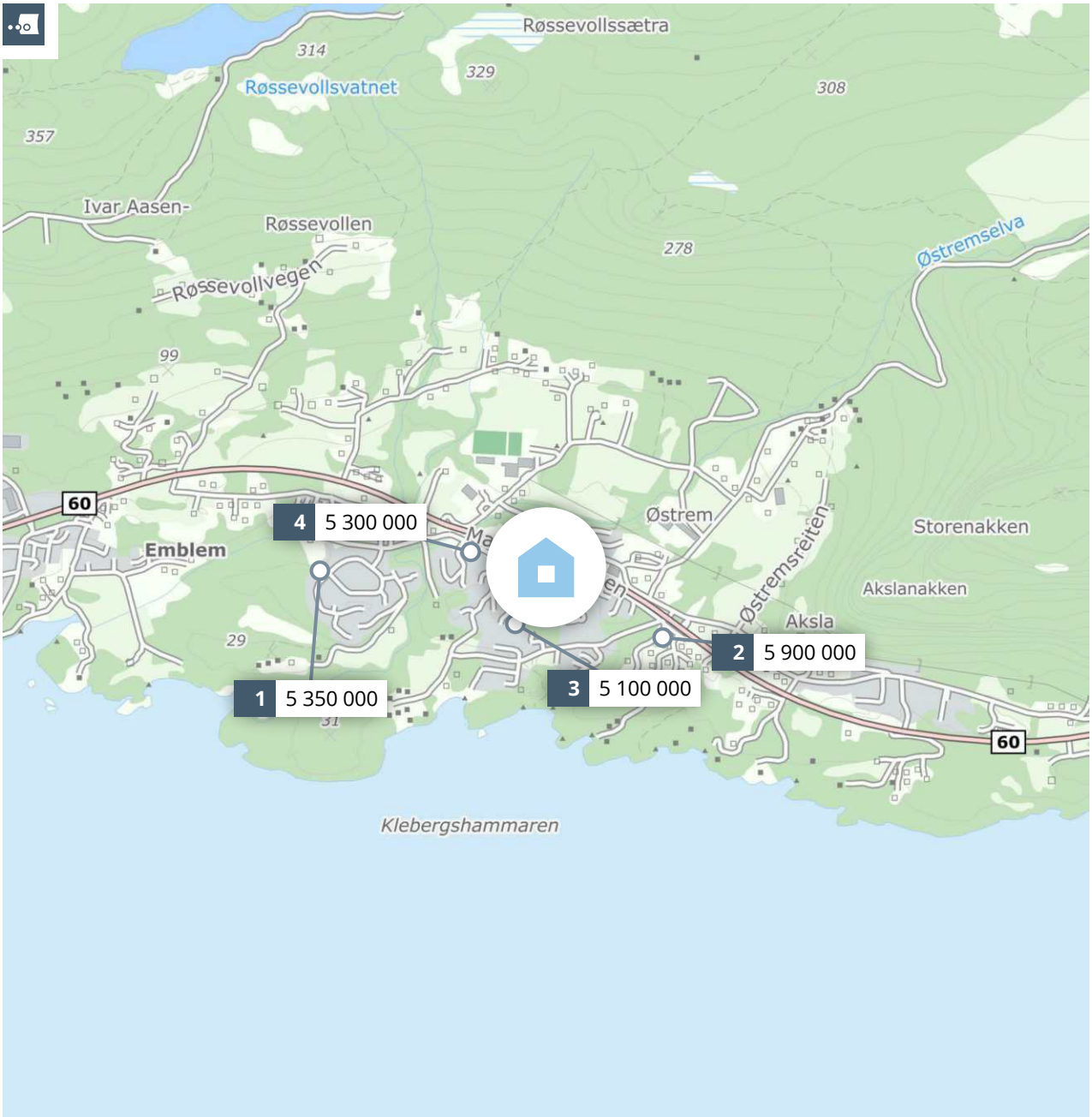
Vedtak om garasje og ferdigmelding

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDREGOTTEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 17.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedregotten 37, 6013 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 5 BNR 77 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS EMBLEM

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	33 544
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	158 m²	107 m²	- m²	89 m²	- m²	- m²
Tomt					1 083 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storhaugen 42 130 m² 1995 785 m² 4 sov	28.05.2025	4 990 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**41 154**
2 Midthaugvegen 6 144 m² 2024 460 m² 3 sov	15.11.2024	5 990 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**40 972**
3 Dagerskrybba 26 211 m² 1957 1 202 m² 3 sov	07.11.2025	4 750 000	**5 100 000**	0	5 100 000	**24 171**
4 Nedregotten 16 289 m² 1979 975 m² 4 sov	01.09.2023	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**18 339**

Kjeller: Gang, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, vaskerom.
1.etasje: Gang, toalettrom, stue/kjøkken. Sportsbod.
2.etasje: Bad/vaskerom, gang, 3 soverom.
Garasje m/hems. Terrasse, balkong og veranda.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Flisnes, Rema 1000 Flisnes eller Rema 1000 Blindheim og Eurospar Blindheim. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det ca. 13 minutter til Thon Senter Moa. Nærmeste busstopp ligger ca. 450 meter unna eiendommen. Her går bussen hyppig forbi, og går blant annet til Moa og Ålesund sentrum. Cirka 13 minutter å kjøre til Moa, 25-28 minutter til Ålesund sentrum, og ca. 40 minutter til Ålesund Lufthavn Vigra.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenøy med benkeplate i malt betong. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at det ble i 2019 montert nye kjøkkenfronter og nye hvitevarer. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stuen har fin størrelse med god plass til møblering av både sitte- og spisegruppe. Det er fint laminatgulv og på veggene er det malte flater. Det er montert både varmepumpe og vedovn for god oppvarming. Utgang til en sør og vest vendt terrasse fra stue. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Toalettrommet i 1.etasje har laminatgulv, nedre del av vegger er flislagt og øvre del er tapetsert. Innvendig tak av himlingsplater. Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og speil. Det er naturlig ventilering via takventil.

Boligen har 3 soverom og alle befinner seg i 2.etasje. Fra hovedsoverommet er det utgang til en sørvendt veranda med fin utsikt og gode solforhold. Det er integrerte skap i veggen for god oppbevaring. De to andre soverommene har fin størrelse med plass til seng og nattbord. På det ene rommet er det integrerte skap i veggen, og på det andre rommet er det montert to garderobeskap og en kommode.

Badet i 2.etasje ble renovert i 2025, og har vegger med baderomsplater og himling med malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet i kjelleren har gulv og vegger av malt betong, innvendig tak av ubehandlet trepanel. Varmekabler i gulv. Det er eldre stålsluk og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering via veggventil. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Fuktmåling er ikke foretatt da alle vegger er av betong.

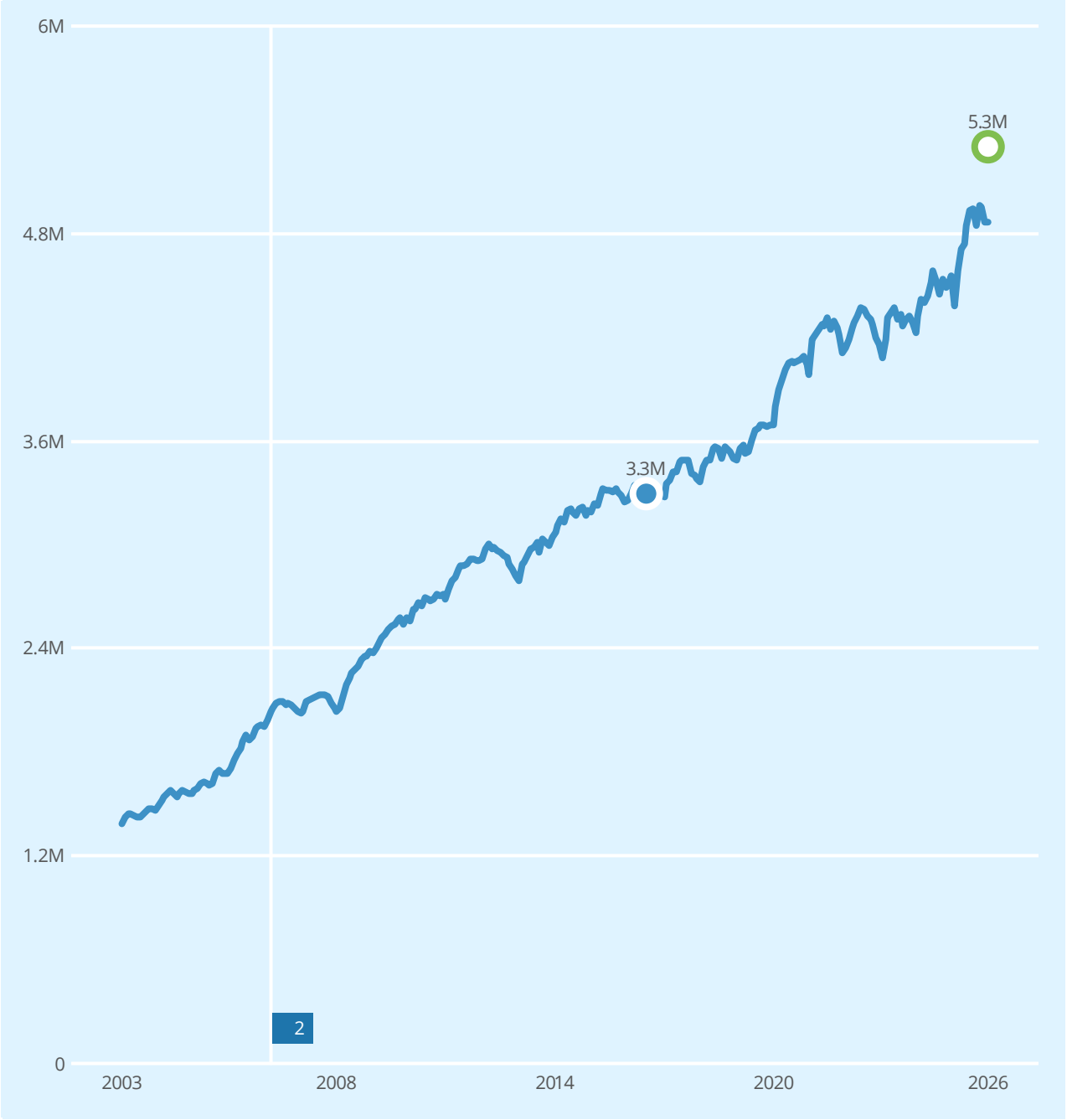
Kjellerstue med varmepumpe og i dag innredet som treningsrom.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.05.2017	28.06.2017	26.09.2017	3 500 000	3 300 000	0	3 300 000

Eneboliger til salgs i 6013 ÅLESUND nå

9
eneboliger til salgs

7.6M
7.4M
7 141 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Eneboliger solgt i 6013 ÅLESUND siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

6.4M
6 282 000 Prisantydning i snitt
6 225 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
59
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

33 962 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd
33 544 Nedregotten 37 Totalpris 5 300 000

30 560 ÅLESUND kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedregotten 37 , 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 5, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 30.10.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1183 **Eiendomsverdi ref nr:** AC9982

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52608287

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

Nils Strand
Uavhengig Takstingeniør
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Det ble gjennomført fuktmåling av takkonstruksjon ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer er fra byggeår, takvindu på bad i 2.etasje er opplyst av eier til å være fra 2025.

Hovedinngangsdøren er en ytterdør i treverk med 2-lags glassfelt.
Ytterdør er opplyst av eier til å være skiftet i 2018.
Kjellerdøren er en ytterdør i treverk med katteluke montert.
Balkongdørene er utført i malt tre og har 2-lags glass.
Det er montert katteluke i balkongdør på stue i 1.etasje.

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende bordkledning og håndrekke i tre.
Veranda oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk av impregnert treverk.
Rekkverk på veranda er skiftet i 2025.

Platting rundt boligen mot sør og vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende bordkledning.
Det er levegg med liggende tett kledning mot nord.

Platting ved drivhus oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Platting mot vest har ukjent dato, det er opplyst av eier at platting mot sør ble etablert i 2018 og plattinger ved drivhus ble etablert i 2019.

Utvendig trapp i betong ved inngangsparti med rekkverk i trykkimpregnert tre.
Utvendig trapp i betong ved kjellerdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater:

Kjeller:
Innvendig er det laminatgulv i alle rom bortsett fra 2 av bodene har ubehandlet betong.

1.etasje:
Innvendig er det laminatgulv i alle rom.

2.etasje:
Innvendig er det laminatgulv i alle rom.

Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder, eier opplyser at gulvoverflater i 1.etasje ble skiftet i 2019.

Vegg og himlingsoverflater:

Kjeller:
Innvendige vegger er av trepanel, malt mur og innvendig tak av ubehandlet trepanel.

1.etasje:
Innvendige vegger er av malte glatte plater og innvendig tak av himlingsplater.
Eier opplyser at himlingsplater på kjøkken og overflater i gang ble skiftet i 2019.

2.etasje:
Innvendige vegger er av tapet og innvendig tak av himlingsplater.

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

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

Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn montert på stue i 1.etasje og sotluke er lokalisert på bod i kjeller.

Rom under terreng:
Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er innvendig utforede på grunnmur kledd med panelplater.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på bod i kjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 10,4 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er rettløpstrapp i malt treverk.
Åpne stusstrinn, inntrinn belagt trinnmatter.

Innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje er repostrapper i malt treverk.
Lukkede stusstrinn, inntrinn belagt med trinnmatter.

Innvendige dører er malte fyllingsdører i kjeller og malte glatte dører i 1 og 2.etasje.

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det er blant annet sett etter synlige spor etter gnagere og skadeinsekter, samt forhold som kan indikere aktivitet eller skade.
Eier er forespurt om kjente eller tidligere registrerte forekomster av

Beskrivelse av eiendommen

skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen omfatter ikke skjulte eller lukkede konstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er observert eller kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten/boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn eller spor som gir mistanke om aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på de kontrollerte områdene.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av bilder og sjekklister.
Utførelse av våtrom er dokumentert med både bilder og sjekklister fra utførende entreprenør.

Våtrommet har vegger med baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.
Nivåforskjell mellom topp slukrist på hjelpesluk under baderomsinnredning og gulv ved terskel er målt til: +10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +5 mm pr.meter.

Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 7,9 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulv og vegger av malt betong, innvendig tak av ubehandlet trepanel.
Varmekabler i gulv.
Det er eldre stålsluk og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering via veggventil.

Malt betong er ikke en godkjent løsning for våtrom.
Fuktmåling er ikke foretatt da alle vegger er av betong.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenøy med benkeplate i malt betong.

Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Eier opplyser at det ble i 2019 montert nye kjøkkenfronter og nye hvitevarer.

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

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med laminatgulv, nedre del av vegger er flislagt og øvre del er tapetsert.
Innvendig tak av himlingsplater.
Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og speil.
Det er naturlig ventilering via takventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er plast rør-i-rør vannledninger for bad i 2.etasje fra 2025, øvrige vannledninger er kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeår.
Rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap på bad i 2.etasje.

Stoppekran for rør-i-rør anlegg er lokalisert i rørskap på bad i 2.etasje.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet).
Avløpsrør på bad i 2.etasje er fra 2025, øvrige avløpsledninger er fra byggeår.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er installert luft-til-luft varmepumpe på kjellerstue, datert 2020 og varmepumpe på stue i 1.etasje fra 2017.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert på bod i kjeller.

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot nord.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod i kjeller.
Skjult/åpen installasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst installert i 1976.

Samsvarserklæring for skifte av sikringer i sikringsskap og diverse elektroarbeider datert 05.12.2017 arbeid utført av Møre Elektroservice as
Samsvarserklæring for montasje av AMS måler datert 14.05.2018, arbeid utført av Bratseth as
Samsvarserklæring for arbeid i forbindelse med renovering av bad i 2.etasje datert 16.12.2025 arbeid utført av Webjørn Svendsen as

Beskrivelse av eiendommen

Det er røykvarslere i alle etasjer og håndslukker lokalisert i gang 1.etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er fuktsikring med drenerende masser og grusmasser, fra 1976.

Grunnmuren er i lettklinkerblokker som er pusset, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Forstøtningsmur ved kjellerdør er av pussede lettklinkerblokker.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1976 og PVC plastrør fra 2018, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Eier opplyser at avløpsledning ble skiftet fra septiktank og ut til kommunalt tilkoblingspunkt i forbindelse med frakobling av septiktank i 2018.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1976, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er septiktank av ukjent type, installert i 1976.

Eier opplyser at septiktank er nedgravd på sør-vest siden av tomten, denne ble sanert og frakoblet i 2018.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Basert på byggemeldte tegninger dagert 02.05.1973 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Vegg som inntegnet mellom spisestue og kjøkken er idag fjernet.
Pkt. 2: Vindu i vegg som er inntegnet på bad i 2.etasje er fjernet og erstattet med takvindu.

Pkt. 1 er ikke ansett som en søknadspliktig endring.
Pkt.2 er en fasadeendring og er ansett som søknadspliktig, det er ikke fremvist dokumentasjon om at nevnte forhold er omsøkt og godkjent av kommunen.

Carport

• Det foreligger ikke tegninger

Drivhus

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

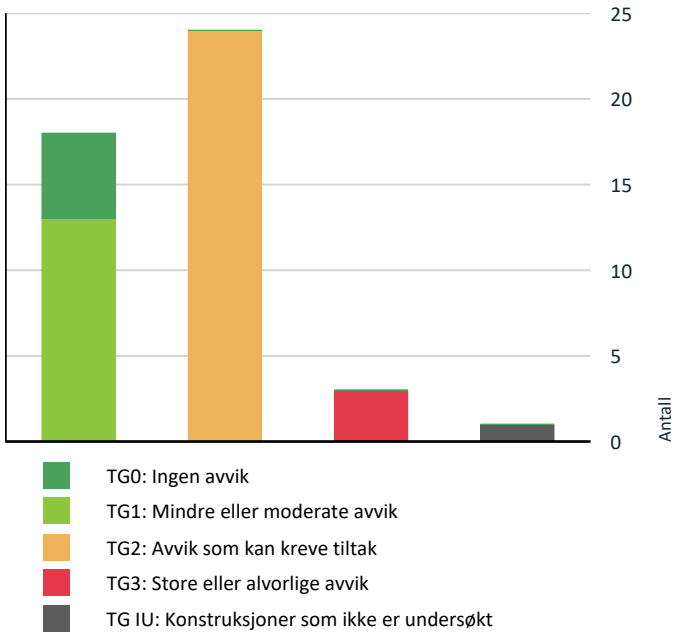
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Basert på byggemeldte tegninger datert 01.02.2007.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

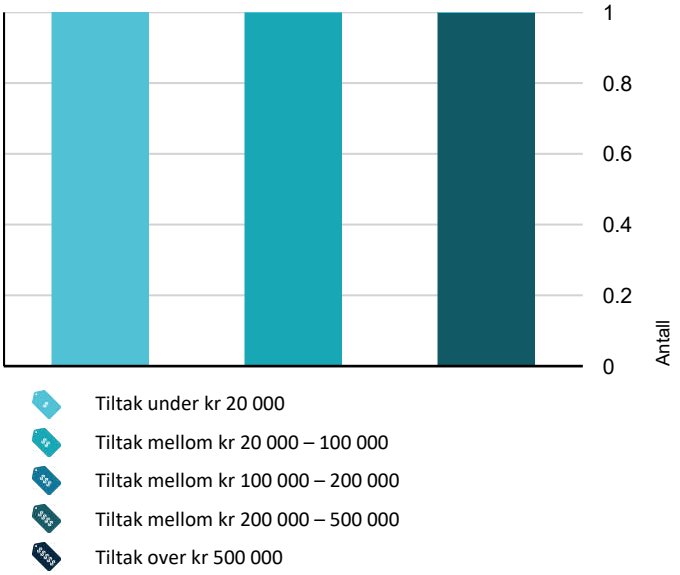
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er registrert råteskader i vinduer mot vest.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkongdører Gå til side

Det er påvist råteskader i nedre del av balkongdør i 2.etasje.
Balkongdør i 1.etasje fremstår som værslitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er registrert stedvis mose på taktekking.

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

Takrenner og taknedløp fremstår som slitte.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
Takvinkelen er målt til 45 grader. Ved taktekking med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen overstiger 27 grader.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Utvendig > Hovedinngangsdør Gå til side

Det er registrert sårskader på dørkarm.

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Kjellerdør fremstår som værslitte utvendig spesielt i nedre del av dørblad.

Utvendig > Balkonger Gå til side

Rekkverk og terrassebord på balkong i 2.etasje fremstår som værslitt.
Det er registrert stedvis råteskade i håndrekke på rekkverk.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på deler av platting mot sør.
Terrassebord på plattinger fremstår som noe slitt.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Utvendig trapp ved kjellerdør fremstår som mosegrodd og betongen er utvasket.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Rekkverk i trapp ved inngangsparti er målt til 87cm, dagens krav til rekkverk i trapp er minimum 90cm.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk er målt til 20cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist stedvis knirk i gulvet i 2.etasje.
Det er registrert stedvise riper og sår i laminatgulvet i kjeller, samt enkelte glipper i tverrskjøter. I 1. etasje er det registrert uferdige avslutninger på laminatgulvet inn mot enkelte dørterskler.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

I kjeller fremstår innvendige vegg- og himlingsoverflater som stedvis slitt, med enkelte sårskader i veggoverflater. I himling er det registrert et hull som er tildekket med tape.
Det er også registrert uferdig malerarbeid på enkelte overflater.

I 1. etasje er det registrert skader i himling i gang og på stue.
I 2. etasje er det registrert ubehandlede gipsplater i gang.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert merkbare skjevheter ved veggåpning mellom gang og kjellerstue. Høydeforskjell innenfor 30cm er målt til 10mm.

Det er registrert merkbare skjevheter ved veggåpning mellom kjellerstue og bod. Høydeforskjell innenfor 30cm er målt til 15mm.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert mye knirk i begge trappeløpene.
Det er registrert uferdig malerarbeider på trapp mellom kjeller og 1.etasje.
Åpninger i rekkverk i trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er målt til 12cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
Rekkverkshøyder på trapp mellom kjeller og 1.etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyde er målt til 85cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 90cm.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn er målt til 11cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.
Det mangler håndløper på vegg i begge trapper.
Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Det er registrert stedvise sårskader på innerdører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken har en opplyst effekt på 2000w og er koblet med stikkontakt, varmtvannstank med en opplyst effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.
Strømtilførsel til varmtvannstank er plassert direkte under sikkerhetsventil til varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Murpuss på grunnmur har stedvis løsnet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er registrert avskalling av murpuss på forstøtningsmur ved kjellerdør.
Rekkverkshøyde på forstøtningsmur er for lavt iforhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde er målt til 53cm, dagens krav til rekkverk er minimum 100cm.

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

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
  Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
  Takvinkelen er målt til 45 grader. Ved taktekking med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen overstiger 27 grader.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  Rekkverkshøyde er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  Åpninger i rekkverk er målt til 20cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
  Rekkverkshøyde er målt til 87cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
  Rekkverk i trapp ved inngangsparti er målt til 87cm, dagens krav til rekkverk i trapp er minimum 90cm.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
  Åpninger i rekkverk er målt til 20cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk i trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
  Åpninger i rekkverk er målt til 12cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
- Rekkverkshøyder på trapp mellom kjeller og 1.etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
  Rekkverkshøyde er målt til 85cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 90cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav.
  Åpninger mellom trinn er målt til 11cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.
- Det mangler håndløper på vegg i begge trapper.
  Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje.
- Strømtilførsel til varmtvannstank er plassert direkte under sikkerhetsventil til varmtvannstank.
- Basert på alder er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rom i kjeller som på fremlagte bygningstegninger er benevnt som hobbyrom, benyttes i dag som kjellerstue. Rommet har ett vindu med en bredde på ca. 100 cm og høyde på ca. 40 cm. Underkant av vinduet er plassert ca. 153 cm over gulvnivå.

  Vinduet tilfredsstiller ikke gjeldende preaksepterte ytelser til rømningsvindu, hvor fri åpningshøyde skal være minimum 60 cm, fri åpningsbredde minimum 50 cm og summen av bredde og høyde minimum 150 cm. Underkant av vinduåpningen skal normalt ikke være høyere enn 100 cm over gulv, med mindre det er etablert særskilte tiltak som letter rømning.

  Vinduets begrensede høyde og høye plassering medfører at det ikke kan anses som egnet for rømning.
- Rekkverkshøyde på forstøtningsmur er for lavt iforhold til dagens krav.
  Rekkverkshøyde er målt til 53cm, dagens krav til rekkverk er minimum 100cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse datert 23.12.1976

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Skiftet sikringer i sikringsskap og diverse elektroarbeider på vaskerom og kjøkken.
2017	Modernisering	Montert varmepumpe på stue i 1.etasje.
2018	Modernisering	Etablert platting mot sør og plattinger ved drivhus.
2018	Modernisering	Skiftet hovedinngangsdør.
2018	Modernisering	Utkobling av septiktank og skifte av avløpsledninger fra septiktank og til kommunalt tilkoblingspunkt.
2019	Modernisering	Fornyet kjøkkenfronter og nye hvitevarer.
2019	Modernisering	Renovert overflater i gang, stue og kjøkken i 1.etasje.
2019	Modernisering	Montasje av ny vedovn på stue i 1.etasje
2020	Modernisering	Montert varmepumpe på kjellerstue.
2025	Modernisering	Renovert bad i 2.etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert stedvis mose på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mosen binder fuktighet og kan bidra til å forkorte taktekkingens levetid, takstein og annet belegg skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i takstein og papp. Materialet kan slites og eldes mer en forventet.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og taknedløp fremstår som slitte.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Takvinkelen er målt til 45 grader. Ved taktekking med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen overstiger 27 grader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

• Det anbefales at snøfangere monteres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret. Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.



Manglende snøfangere på tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Det ble gjennomført fuktmåling av takkonstruksjon ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier, måleresultat 9,1 vekt%

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Tilstandsrapport

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.


Stedvis råteskade i bordkledning.


Stedvis råteskade i bordkledning.


Stedvis råteskade i bordkledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Vinduer er fra byggeår, takvindu på bad i 2.etasje er opplyst av eier til å være fra 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader i vinduer mot vest.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader på vinduer medfører nedbrytning av materialer og redusert tetthet. Dette kan føre til trekk, varmetap, fuktinntrengning og videre skade på omkringliggende konstruksjon.
• Det må påregnes å skifte vinduer med råteskader.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avdekke omfanget av vinduer med råteskade.
Kostnadsestimat er satt på grunnlag av ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader i vinduer.



Råteskader i vinduer.

TG 2 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Hovedinngangsdøren er en ytterdør i treverk med 2-lags glassfelt.

Ytterdør er opplyst av eier til å være skiftet i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sårskader på dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.



Sårskader på dørkarm til hovedinngangsdør.

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdøren er en ytterdør i treverk med katteluke montert.

Vurdering av avvik:

• Kjellerdør fremstår som værslitte utvendig spesielt i nedre del av dørblad.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



Kjellerdør fremstår som værslitt.

TG 3 Balkongdører

Beskrivelse

Balkongdørene er utført i malt tre og har 2-lags glass.

Det er montert katteluke i balkongdør på stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i nedre del av balkongdør i 2.etasje.
- Balkongdør i 1.etasje fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i nedre del av balkongdør i 2.etasje.



Balkongdør i 1.etasje fremstår som værslitt.

TG 2 Balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende bordkledning og håndrekke i tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverk og terrassebord på balkong i 2.etasje fremstår som værslitt.
Det er registrert stedvis råteskade i håndrekke på rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold av terrassebord og rekkverk, råteskadet håndrekke må skiftes ut.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er målt til 91cm.



Råteskade i håndrekke på rekkverk.



Værslitt rekkverk.



Værslitte terrassebord.

TG 1 Veranda ved inngangparti

Beskrivelse

Veranda oppført i bærende konstruksjoner av betong, rekkverk av impregnert treverk.

Rekkverk på veranda er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk er målt til 20cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde er målt til 87cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

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

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



Åpninger i rekkverk er målt til 20cm.



Rekkverkshøyde er målt til 87cm.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting rundt boligen mot sør og vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende bordkledning.
Det er levegg med liggende tett kledning mot nord.

Platting ved drivhus oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

Platting mot vest har ukjent dato, det er opplyst av eier at platting mot sør ble etablert i 2018 og plattinger ved drivhus ble etablert i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på deler av platting mot sør.
- Terrassebord på plattinger fremstår som noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller stabilisere underlaget og rette opp plattingen for å sikre jevn og trygg konstruksjon.
- Lokal utbedring må påregnes.



Setninger i grunnen ved platting mot sør.



Værslitt terrassebord ved drivhus.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong ved inngangsparti med rekkverk i trykkimpregnert tre.
Utvendig trapp i betong ved kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Utvendig trapp ved kjellerdør fremstår som mosegrodd og betongen er utvasket.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Rekkverk i trapp ved inngangsparti er målt til 87cm, dagens krav til rekkverk i trapp er minimum 90cm.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk er målt til 20cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Rengjøring og utbedring av betongtrapp må påregnes.
- Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde i trapp til minimum 90cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk i utvendige trapper.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er anbefalt å redusere åpninger i rekkverk til maksimalt 10cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde utvendig trapp ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig er det laminatgulv i alle rom bortsett fra 2 av bodene har ubehandlet betong.

1.etasje:
Innvendig er det laminatgulv i alle rom.

2.etasje:
Innvendig er det laminatgulv i alle rom.

Flere av overflatene har siden byggeår blitt fornyet og har derfor ulik alder, eier opplyser at gulvoverflater i 1.etasje ble skiftet i 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist stedvis knirk i gulvet i 2.etasje.

• Det er registrert stedvise riper og sår i laminatgulvet i kjeller, samt enkelte glipper i tverrskjøter. I 1. etasje er det registrert uferdige avslutninger på laminatgulvet inn mot enkelte dørterskler.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere å etterskrue gulvet for å bedre forholdet.

• Forholdene medfører redusert estetisk utførelse og kan over tid føre til ytterligere slitasje og skade i berørte skjøter og avslutninger.
Det anbefales utbedring av skadede områder, samt ferdigstillelse av gulvavslutningene mot dørterskler.

Tilstandsrapport



Glippe i tverrskjøt på laminatgulv i kjeller.



Uferdig avslutning mot dør.



Uferdig avslutning mot dør.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendige vegger er av trepanel, malt mur og innvendig tak av ubehandlet trepanel.

1.etasje:
Innvendige vegger er av malte glatte plater og innvendig tak av himlingsplater.
Eier opplyser at himlingsplater på kjøkken og overflater i gang ble skiftet i 2019.

2.etasje:
Innvendige vegger er av tapet og innvendig tak av himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• I kjeller fremstår innvendige vegg- og himlingsoverflater som stedvis slitt, med enkelte sårskader i veggoverflater. I himling er det registrert et hull som er tildekket med tape.
Det er også registrert uferdig malerarbeid på enkelte overflater.

I 1. etasje er det registrert skader i himling i gang og på stue.
I 2. etasje er det registrert ubehandlede gipsplater i gang.

Konsekvens/tiltak
• Forholdene medfører redusert estetisk utførelse og gir overflatene et uferdig preg. Skadene i himling og veggoverflater kan medføre behov for ytterligere overflatebehandling og reparasjoner.

Det anbefales å utbedre sårskader og skader i vegg- og himlingsoverflater, samt ferdigstille ufullstendig malerarbeid. Hullet i himlingen i bod bør utbedres med egnet materiale. Ubehandlede gipsplater i 2. etasje bør sparkles og overflatebehandles.

Tilstandsrapport



Skade i tak i gang 1.etasje.



Hull i himling i kjeller.



Uferdig malerarbeider.



Skade i tak på stue i 1.etasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare skjevheter ved veggåpning mellom gang og kjellerstue. Høydeforskjell innenfor 30cm er målt til 10mm.

Det er registrert merkbare skjevheter ved veggåpning mellom kjellerstue og bod. Høydeforskjell innenfor 30cm er målt til 15mm.

Konsekvens/tiltak

• Ingen umiddelbare tiltak nødvendig. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres er det anbefalt å avrette etasjeskillet.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

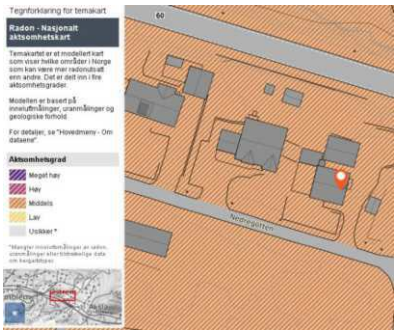
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Området har følgende forekomst av radon: Middels.
Kilde: Norges Geologiske Undersøkelser.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, vedovn montert på stue i 1.etasje og sotluke er lokalisert på bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Brennbart materiale nærmere enn 30cm fra sotluke på bod i kjeller.



Manglende ildfast plate under sotluke.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er innvendig utforede på grunnmur kledd med panelplater.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på bod i kjeller.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 10,4 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er rettløpstrapp i malt treverk.
Åpne stusstrinn, inntrinn belagt trinnmatter.

Innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje er repostrapper i malt treverk.
Lukkede stusstrinn, inntrinn belagt med trinnmatter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mye knirk i begge trappeløpene.
- Det er registrert uferdig malerarbeider på trapp mellom kjeller og 1.etasje.
- Åpninger i rekkverk i trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er målt til 12cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.
- Rekkverkshøyder på trapp mellom kjeller og 1.etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyde er målt til 85cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 90cm.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn er målt til 11cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.
- Det mangler håndløper på vegg i begge trapper.
Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
- Det er anbefalt å ferdigstille malerarbeider i trapp.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde i trapp er målt til 85cm



Åpninger i rekkverk er målt til 12cm



Åpninger mellom trinn er målt til 11cm.



Uferdig malerarbeider i trapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører i kjeller og malte glatte dører i 1 og 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Det er registrert stedvise sårskader på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til tegn etter skadedyr og fuktkrevende insekter. Det er blant annet sett etter synlige spor etter gnagere og skadeinsekter, samt forhold som kan indikere aktivitet eller skade. Eier er forespurt om kjente eller tidligere registrerte forekomster av skadedyr og fuktkrevende insekter. Kontrollen omfatter ikke skjulte eller lukkede konstruksjoner. Eier opplyser at det ikke er observert eller kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten/boligen. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn eller spor som gir mistanke om aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på de kontrollerte områdene.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger i form av bilder og sjekklister.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Utførelse av våtrom er dokumentert med både bilder og sjekklister fra utførende entreprenør.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.

Nivåforskjell mellom topp slukrist på hjelpesluk under baderomsinnredning og gulv ved terskel er målt til: +10 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +5 mm pr.meter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran som skjult vanntett sjikt og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk og slukrenne ved vegg i dusjsonen, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjsone.



Hjelpesluk ved baderomsinnredning.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverom, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 7,9 vektprosent.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 7,9 vekt%

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med gulv og vegger av malt betong, innvendig tak av ubehandlet trepanel.

Tilstandsrapport

Varmekabler i gulv.
Det er eldre stålsluk og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering via veggventil.

Malt betong er ikke en godkjent løsning for våtrom.

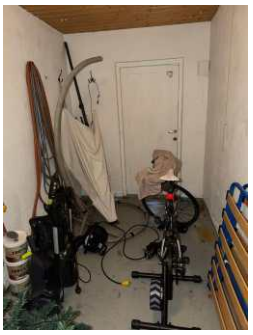
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Situasjonsbilde vaskerom.



Situasjonsbilde vaskerom.



Eldre stålsluk i gulv.



Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling er ikke foretatt da alle vegger er av betong.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenøy med benkeplate i malt betong.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, microbølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Eier opplyser at det ble i 2019 montert nye kjøkkenfronter og nye hvitevarer.

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

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, nedre del av vegger er flislagt og øvre del er tapetsert.
Innvendig tak av himlingsplater.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og speil.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via takventil.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Tilstandsrapport

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast rør-i-rør vannledninger for bad i 2.etasje fra 2025, øvrige vannledninger er kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter fra byggeår.
Rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap på bad i 2.etasje.
Stoppekran for rør-i-rør anlegg er lokalisert i rørskap på bad i 2.etasje.
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.



Rørskap er lokalisert på bad i 2.etasje.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og ABS plastrør (Brukt på 1970 og 1980-tallet).

Avløpsrør på bad i 2.etasje er fra 2025, øvrige avløpsledninger er fra byggeår.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe på kjellerstue, datert 2020 og varmepumpe på stue i 1.etasje fra 2017.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank lokalisert på bod i kjeller.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken har en opplyst effekt på 2000w og er koblet med stikkontakt, varmtvannstank med en opplyst effekt på over 1500w bør være fast tilkoblet.
• Strømtilførsel til varmtvannstank er plassert direkte under sikkerhetsventil til varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er anbefalt å flytte strømtilførsel til varmtvannstank til mer egnet sted.



Strømtilførsel er plassert direkte under sikkerhetsventil til varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot nord.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod i kjeller.
Skjult/åpen installasjon.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst installert i 1976.

Samsvarserklæring for skifte av sikringer i sikringsskap og diverse elektroarbeider datert 05.12.2017 arbeid utført av Møre Elektroservice as
Samsvarserklæring for montasje av AMS måler datert 14.05.2018, arbeid utført av Bratseth as
Samsvarserklæring for arbeid i forbindelse med renovering av bad i 2.etasje datert 16.12.2025 arbeid utført av Webjørn Svendsen as

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

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



Sikringsskap er lokalisert på bod i kjeller.



Hovedsikringer er lokalisert på bod i kjeller.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere i alle etasjer og håndslukker lokalisert i gang 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Rom i kjeller som på fremlagte bygningstegninger er benevnt som hobbyrom, benyttes i dag som kjellerstue. Rommet har ett vindu med en bredde på ca. 100 cm og høyde på ca. 40 cm. Underkant av vinduet er plassert ca. 153 cm over gulvnivå.

Vinduet tilfredsstiller ikke gjeldende preaksepterte ytelser til rømningsvindu, hvor fri åpningshøyde skal være minimum 60 cm, fri åpningsbredde minimum 50 cm og summen av bredde og høyde minimum 150 cm. Underkant av vindusåpningen skal normalt ikke være høyere enn 100 cm over gulv, med mindre det er etablert særskilte tiltak som letter rømning.

Vinduets begrensede høyde og høye plassering medfører at det ikke kan anses som egnet for rømning.

Konsekvens/tiltak
• Ved brann eller røykutvikling kan muligheten for sikker rømning fra rommet være vesentlig begrenset, særlig dersom den ordinære adkomsten gjennom kjelleren blir blokkert. Manglende mulighet for rømning gjennom vinduet kan medføre økt fare for personskade ved brann.

Det må foretas en nærmere vurdering av rømningsforholdene i kjelleren. Dersom vinduet skal benyttes som rømningsvindu, må det etableres en løsning med tilfredsstillende fri åpningsbredde, åpningshøyde og tilgjengelighet fra gulvnivå. Alternativt må det dokumenteres at øvrige rømningsmuligheter ivaretar nødvendig personsikkerhet.

Tilstandsrapport







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er fuktsikring med drenerende masser og grusmasser, fra 1976.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker som er pusset, fundamentering av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Murpuss på grunnmur har stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring av løs murpuss bør utføres for å hindre fuktinntrengning i grunnmuren, da dette kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Avskalling av murpuss på grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur ved kjellerdør er av pussede lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avskalling av murpuss på forstøtningsmur ved kjellerdør.

• Rekkverkshøyde på forstøtningsmur er for lavt iforhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde er målt til 53cm, dagens krav til rekkverk er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av avskallet murpuss bør utføres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for fuktskader og frostsprengning. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på forstøtningsmuren.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker. Lav rekkverkshøyde kan medføre fare for personskade ved fall.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør fra 1976 og PVC plastrør fra 2018, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Eier opplyser at avløpsledning ble skiftet fra septiktank og ut til kommunalt tilkoblingspunkt i forbindelse med frakobling av septiktank i 2018.

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1976, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank av ukjent type, installert i 1976.

Eier opplyser at septiktank er nedgravd på sør-vest siden av tomten, denne ble sanert og frakoblet i 2018.

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Takvinkelen er målt til 45 grader. Ved taktekking med ru overflate er det krav til snøfangere når takvinkelen overstiger 27 grader.

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

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk er målt til 20cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde er målt til 87cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 100cm.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Rekkverk i trapp ved inngangsparti er målt til 87cm, dagens krav til rekkverk i trapp er minimum 90cm.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Åpninger i rekkverk er målt til 20cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk i trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk er målt til 12cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 10cm.

• Rekkverkshøyder på trapp mellom kjeller og 1.etasje er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyde er målt til 85cm, dagens krav til rekkverkshøyde er minimum 90cm.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger mellom trinn er målt til 11cm, dagens krav til åpninger mellom trinn er maksimalt 10cm.

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

• Det er ikke montert rekkverk på nedre del av innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje.

• Strømtilførsel til varmtvannstank er plassert direkte under sikkerhetsventil til varmtvannstank.

• Basert på alder er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Rom i kjeller som på fremlagte bygningstegninger er benevnt som hobbyrom, benyttes i dag som kjellerstue. Rommet har ett vindu med en bredde på ca. 100 cm og høyde på ca. 40 cm. Underkant av vinduet er plassert ca. 153 cm over gulvnivå.

Vinduet tilfredsstiller ikke gjeldende preaksepterte ytelser til rømningsvindu, hvor fri åpningshøyde skal være minimum 60 cm, fri åpningsbredde minimum 50 cm og summen av bredde og høyde minimum 150 cm. Underkant av vinduåpningen skal normalt ikke være høyere enn 100 cm over gulv, med mindre det er etablert særskilte tiltak som letter rømning.

Vinduets begrensede høyde og høye plassering medfører at det ikke kan anses som egnet for rømning.

• Rekkverkshøyde på forstøtningsmur er for lavt iforhold til dagens krav.
Rekkverkshøyde er målt til 53cm, dagens krav til rekkverk er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at snøfangere monteres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket. Det omfatter vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperret. Snøfangere bør i tillegg monteres der snø kan skade gjenstander, underliggende bygningsdeler og installasjoner.

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

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

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

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

• Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde i trapp til minimum 90cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk i utvendige trapper.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er anbefalt å redusere åpninger i rekkverk til maksimalt 10cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

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

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

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

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

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

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

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

• Det er anbefalt å flytte strømtilførsel til varmtvannstank til mer egnet sted.

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

• Ved brann eller røykutvikling kan muligheten for sikker rømning fra rommet være vesentlig begrenset, særlig dersom den ordinære adkomsten gjennom kjelleren blir blokkert. Manglende mulighet for rømning gjennom vinduet kan medføre økt fare for personskade ved brann.

Det må foretas en nærmere vurdering av rømningsforholdene i kjelleren. Dersom vinduet skal benyttes som rømningsvindu, må det etableres en løsning med tilfredsstillende fri åpningsbredde, åpningshøyde og tilgjengelighet fra gulvnivå. Alternativt må det dokumenteres at øvrige rømningsmuligheter ivaretar nødvendig personsikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav og redusere risikoen for fallulykker. Lav rekkverkshøyde kan medføre fare for personskade ved fall.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Parkering

Byggeår
2024

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport oppført med følgende konstruksjoner:

- Punktfundamenter i betong.
- Søyler og dragere i tre.
- Saltak med sperrer av tre, belagt med profilerte stålplater.
- Gavlvegger er kledd med liggende bordkledning i tre.

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

Drivhus



Anvendelse
Dyrking av planter

Byggeår
2024

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående drivhus oppført i trekonstruksjon med bindingsverksvegger, utvendig stående trekledning i nedre del og store glassfelt i øvre del av veggene.
Takkonstruksjonen er utført som saltak med sperrer i tre, tekket med transparente, profilerte plastplater.
Gavlspissene har glassfelt.
Bygningen har skyvedører med glassfelt og innvendig gulv av terrassebord i tre.

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

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring.

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker.
- Bindingsverksvegger med stående og liggende malt kledning.
- Pulttak med sperrer av tre, belagt med betongtakstein.
- Innlagt strøm.
- Leddport med automatisk portåpner.
- Innvendige vegger kledd med trebord, yttervegger med synlig bindingsverk.
- Enkel dør i tre
- Enkle vinduer i tre
- Plassbygd trapp til hems
- Hems kledd med sponplater på gulv.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

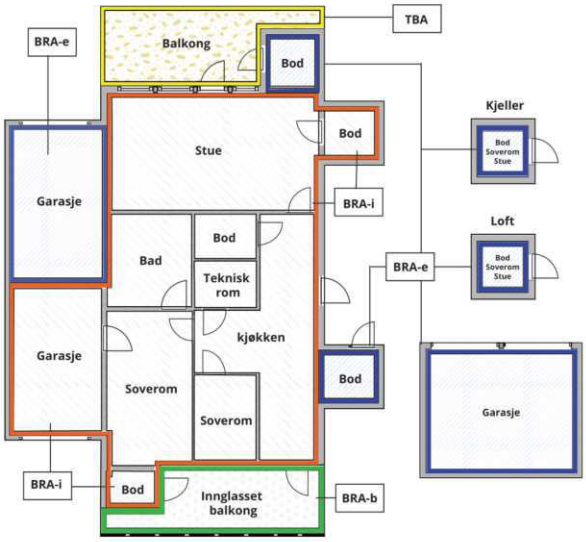
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	41			41	7
1.Etasje	63	22		85	82
Kjeller	54			54	
SUM	**158**	**22**			**89**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Gang, toalettrom, stue/kjøkken	Sportsbod	
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, vaskerom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod på 22kvm

Terrasse- og balkongareal omfatter balkong i 2.etasje på 7kvm, platting i 1.etasje på 82kvm og veranda ved inngangsdør på 4kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger dagert 02.05.1973 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Vegg som inntegnet mellom spisestue og kjøkken er idag fjernet.
Pkt. 2: Vindu i vegg som er inntegnet på bad i 2.etasje er fjernet og erstattet med takvindu.

Pkt. 1 er ikke ansett som en søknadspliktig endring.
Pkt.2 er en fasadeendring og er ansett som søknadspliktig, det er ikke fremvist dokumentasjon om at nevnte forhold er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Carport

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Drivhus	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
Hems		27		27	
SUM		**73**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 01.02.2007.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Reidar Lange	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	5	77		0	1083.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedregotten 37

Hjemmelshaver
Støylen Hildur, Lange Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet på Emblem i Ålesund Kommune.
Relativt kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plattinger, noe plen og stedvise beplantninger.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	30.10.2026		Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	02.11.2026		Gjennomgått	54	Nei
Norges Eiendommer	03.11.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eier	30.10.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600:2025	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260212
Addresse	Nedregotten 37		
Postnr.	6013	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Hildur Støylen		
Selgers navn	Reidar Lange		

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?

11/17

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovering av bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Rørlegger har lagt inn materialliste på boligmappa. Eletriker har lagt inn samsvarserklering.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad.

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:

Totalrenovering av bad.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra rørlegger og eletriker inne på boligmappa.

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:

Totalrenovering av bad

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:

Ligger på boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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:

Katteluker

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

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?

Vegger i kjellerstue er kledd. Utført av forrige eier. usikkert når.

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

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

Totalrenovering av bad

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:

Rørlegger og eletriker. Ligger på boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Byttet sikringssap. En del trekking av ledninger.

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:

Møre elektroservice As.

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ufaglært:

Montert ventilator på kjøkkenet. Tikoblet eksisterende luftuttak.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Huseiger.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu i forbindelse med bad er tettet igjen. Takvindu montert.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Veksthus og Carport er ikke omsøkt.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners 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 30.10.2026

Signert av *Hildur Støylen*

Signert av *Reidar Lange*

Initialer selger:
H S
R L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nedregotten 37, 6013 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-383315**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15906413**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **158,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,52**

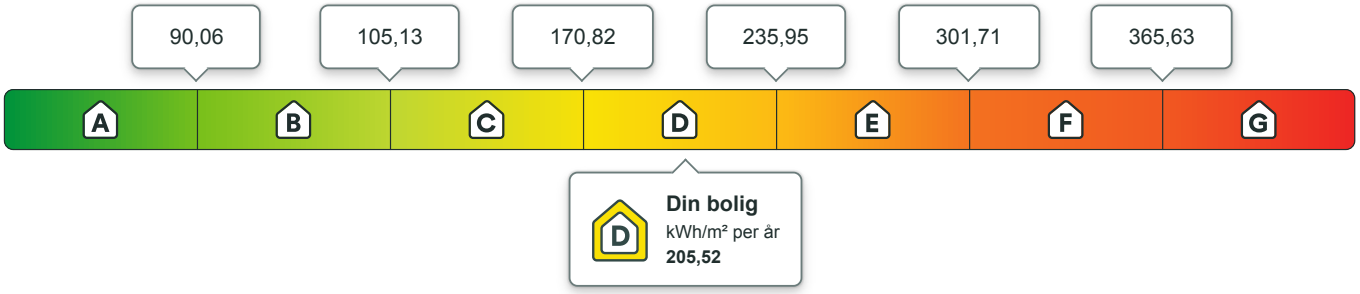
Nedregotten 37, 6013 ÅLESUND

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 072,11	**195,70**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nedregotten 37, 6013 ÅLESUND

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Nedregotten 37, 6013 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

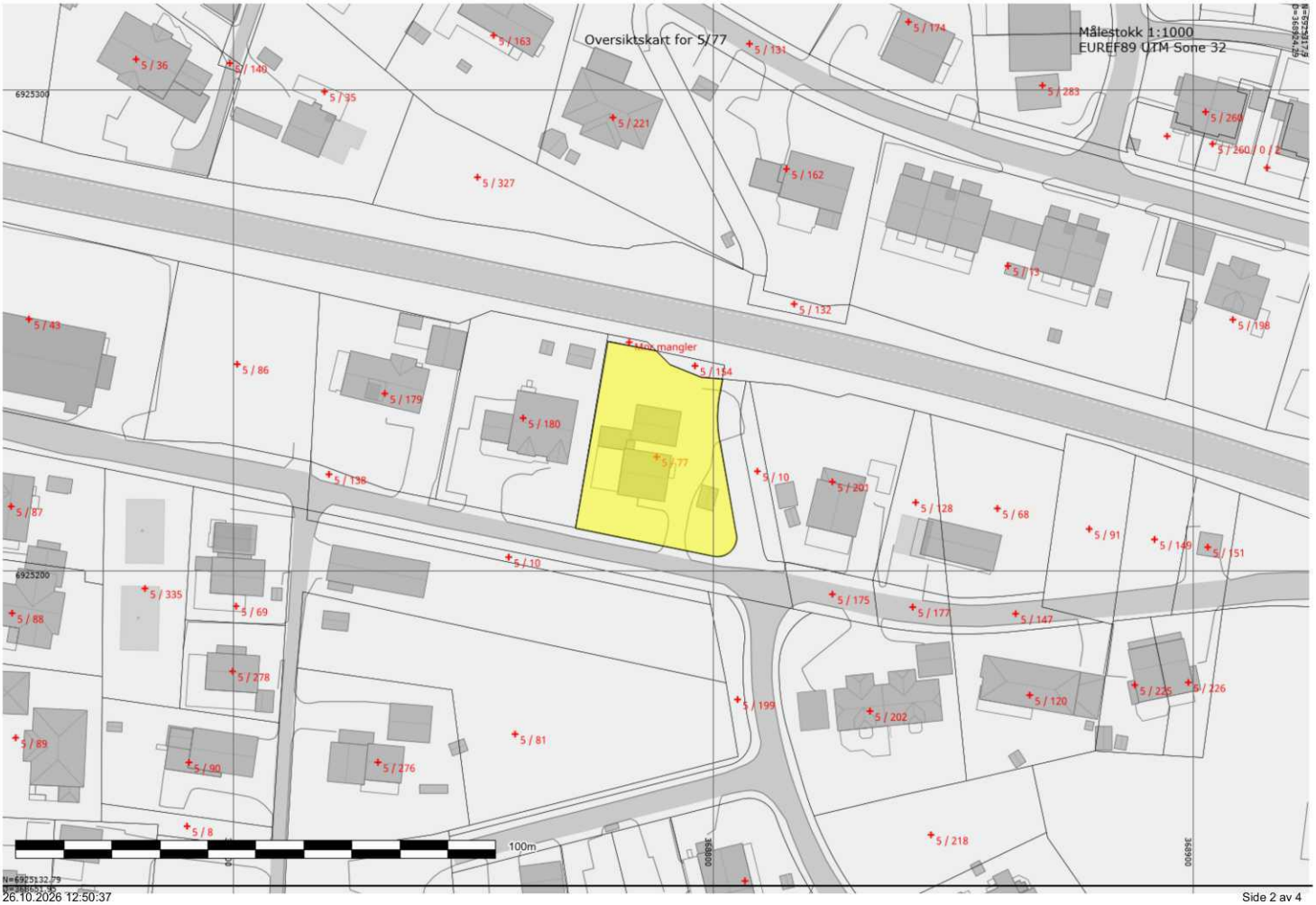
Ålesund kommune

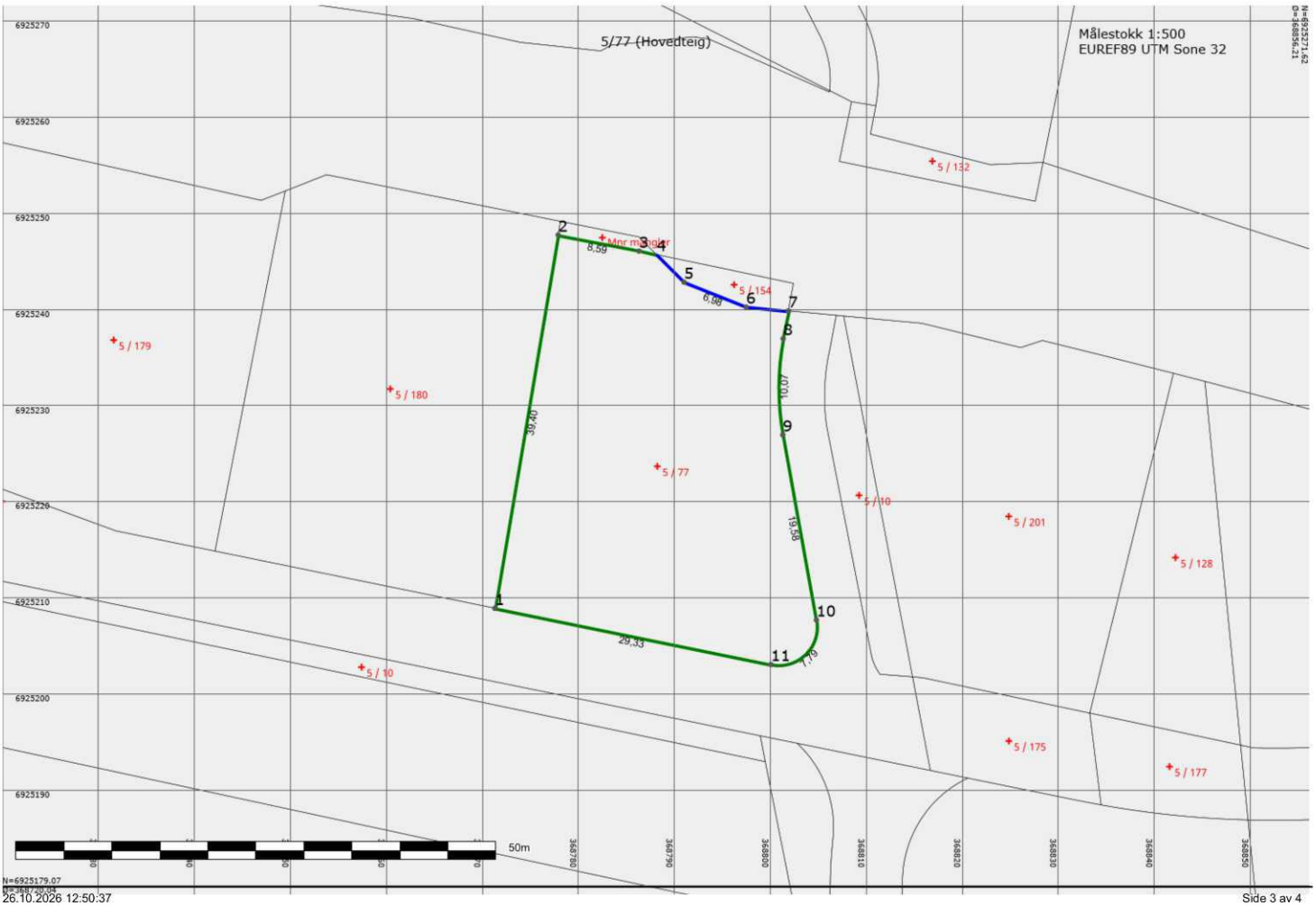
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**5**	**77**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 5/77
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
5 / 36
5 / 140
5 / 163
5 / 95
5 / 221
5 / 327
5 / 131
5 / 174
5 / 283
5 / 268
5 / 260
5 / 162
5 / 13
5 / 132
5 / 198
5 / 43
5 / 86
5 / 179
5 / 180
140 mangler
5 / 154
5 / 77
5 / 138
5 / 10
5 / 201
5 / 128
5 / 68
5 / 91
5 / 149
5 / 151
5 / 87
5 / 335
5 / 69
5 / 88
5 / 278
5 / 89
5 / 90
5 / 276
5 / 81
5 / 8
5 / 175
5 / 177
5 / 147
5 / 199
5 / 202
5 / 120
5 / 225
5 / 226
5 / 218
6925300
6925200
100m


5/77 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
5 / 132
5 / 154
5 / 179
5 / 180
5 / 77
5 / 10
5 / 201
5 / 128
5 / 175
5 / 177
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
8.59
6.08
40.10
39.40
19.58
29.33
1.79
50m

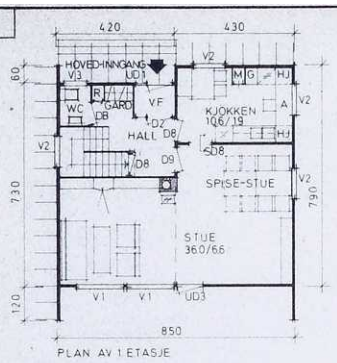
Areal og koordinater

Areal: 1083,20 Arealmerknad:

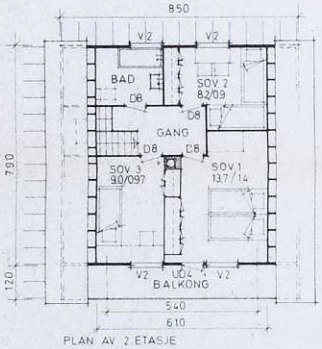
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6925223,64 Øst: 368788,27

Ytre avgrensning

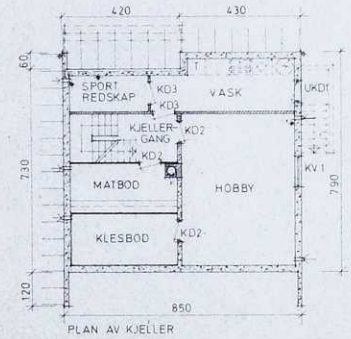
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6925208,88	368771,35	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			39,40	Ikke hjelpelinje		11	
2	6925247,73	368777,93	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			8,59	Ikke hjelpelinje		11	
3	6925246,05	368786,35	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			1,87	Ikke hjelpelinje		11	
4	6925245,68	368788,18	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			4,04	Ikke hjelpelinje		36	
5	6925242,82	368791,04	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			6,98	Ikke hjelpelinje		36	
6	6925240,23	368797,52	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	36	
			4,41	Ikke hjelpelinje		36	
7	6925239,83	368801,91	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			2,93	Ikke hjelpelinje		11	
8	6925236,95	368801,37	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	27,51
			10,07	Ikke hjelpelinje		11	
9	6925226,93	368801,33	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			19,58	Ikke hjelpelinje		11	
10	6925207,67	368804,83	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	4,01
			7,79	Ikke hjelpelinje		11	
11	6925203,04	368800,09	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			29,33	Ikke hjelpelinje		11	



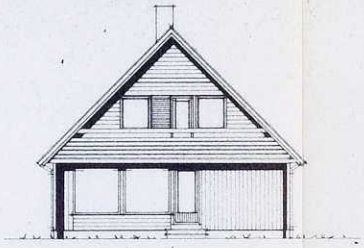
PLAN AV 1 ETASJE



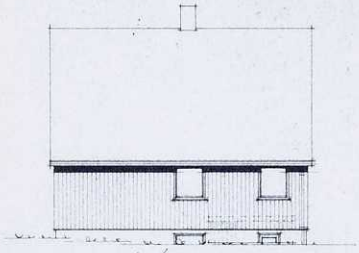
PLAN AV 2 ETASJE



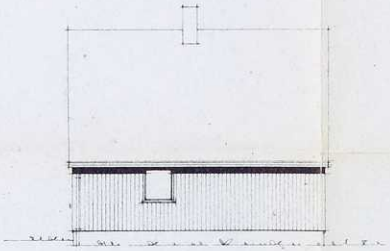
PLAN AV KJELLER



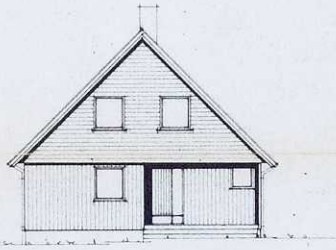
FASADE Vest



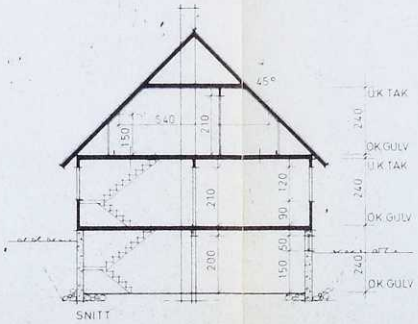
FASADE Sydt



FASADE Nord



FASADE Øst



SNITT

VINDUER			DØRER		
	OPN. MÅL	KARMMÅL		OPN. MÅL	KARMMÅL
V1	170 / 170	1688/1688	UD 1	130 / 210	1288/2088
V2	110 / 120	1088/1188	D 2	130 / 210	1288/2088
V3	80 / 80	788/788	UD 3	90 / 210	888/2088
KV1	111 / 56	1088/488	UD 4	80 / 200	788/1988
			D9	90 / 210	888/2088
			SD8	82 / 204	
			D8	80 / 210	788/2088
			UKD1	91 / 191	888/1888
			KD2	81 / 201	788/1988
			UKD3	132 / 211	1288/2088
			KD3	81 / 191	788/1888
			DB	80 / 210	788/2088

LEIEAREAL

850-2 012 – 826
790-2 012 – 766

1. ETASJE 826 765 = 6327
2. ETASJE 540 766 = 4136
104.63 m²

420 060 = 252
– VF 150 120 = 180
432 = 4.32 m²

LEIEAREAL 100.31 m²

HUSBANKENS REG.NR. **077-73**

KOPIDOKUMENT
Ålesund kyllingråd
22/1-76 Sak nr. 54

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak 54 Dat. 22/1-76

Mottatt 12 JUNI 1973
Ark. nr.

EKSISTERENDE TERRENG.
PLANERT TERRENG

TYPE 160

BYGGHERRE: Arne Haram
STED: 6023 Remlein

SANDNES TRELAST A/S
HOVEDKONTOR SANDNES TELEFON

MÅLESTOKK: 1:100	AREAL: 100,31 m²
	KONTR.:
TEGN.: E.B.	DATO: 25.1973
TEGN. NR.: 1	
SAK NR.:	REV.:

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arne Haram		5	77	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	12.12.75	dato 22.1.76 sak 54/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arne Haram	6023 Emblem	49884

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Brødr. K & L Domaas A/S	6384 Vikebukt	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tre: Per Havnegjerde Mur: Harald Wiig	6030 Langevåg Nørvegjerdet.	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1) Delvis innredning av kjeller.
2) Puss av utv. kjellermur.
3) Planeringsarbeider med opparbeiding av terrasse.
   Dør fra stue til terrasse må holdes forsvarlig stengt til terrasse er opparbeidet.

Dette arbeid må være fullført innen 1.6.1977

Ålesund den 23.12.1976

Sendes:

☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Dan Hansen
avd.ing.

KFS-blankett 5-016-12.74 (formularbeskyttet)
© Nr. 2128 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

14 Feb, 2007 8:42
ARKIV

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

Arne Haram
Emblem

6013 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/06/1851-4/ 5/77	13.02.2007

GNR.5 BNR.77 - SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE - TILTAKSHAVER: ARNE HARAM - ADRESSE: NEDREGOTTEN

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak" datert 26.05.06 og 07.02.07 angående bygging av garasje på ovennevnte eiendom.

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

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

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

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

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

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Vedlegg:
Ferdigmeldingsskjema

Kommunens saksnr.	Side av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 5	Bnr. 77	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Nedre gotten				Postnr. 6013	Poststed Ålesund

Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
[ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[x] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	[ ]
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	[ ]
Kontrollerklæringer	G	–	[ ]
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	[ ]
Andre vedlegg	J	–	[ ]

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Arne Haram

Dato: 16-7-07 | Underskrift: Arne Haram

Gjentas med blokkbokstaver: ARNE HARAM

Ålesund kommune
23 JULI 2007
Arkivsak ID 06/1851-5
J.post ID 07/28488
Arkivnr. 5/77

© NBR nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

04

Ålesund kommune

Reidar Lange
Nedregotten 37
6013 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/2768, 26/29673	L42 5/77	25.03.2026

Gbnr. 5/77 - Tilbakemelding om mangler - Nedregotten 37 - Carport og veksthus

Tiltak:	Carport og veksthus
Byggested:	Gbnr: 5/77 Nedregotten 37
Tiltakshaver:	Reidar Lange

Vi viser til din søknad om tillatelse datert 30.12.2025 til bygging av carport og veksthus på ovennevnte eiendom. Vi har gjort en mottakskontroll med tanke på vedlegg som skal følge søknaden jf. SAK10 § 5-4, og etter det vi kan se har søknaden følgende mangler:

1. Det kreves dispensasjon fra Veglova § 29. Tiltakets plassering er nærmere enn 50 meter fra fylkesveg, og er dermed i strid med veglova sine byggegrenser. Det kan søkes om dispensasjon fra Veglova § 29. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes. Eiendommen er uregulert, og dispensasjonssøknaden fra Veglova § 29 skal derfor sendes direkte til Møre og Romsdal fylkeskommune som skal behandle dispensasjonssøknaden.
2. Det kreves dispensasjon fra Veglova § 29. Ut ifra tilsendt tegningsgrunnlag vil det omsøkte tiltaket plasseres nærmere enn 15 meter kommunal veg, og være i strid med veglova sine byggegrenser mot kommunal veg. Det kan søkes om dispensasjon fra veglova § 29. Dispensasjonssøknaden skal begrunnes. Berørt eiendom er uregulert, og dispensasjonssøknad skal derfor sendes direkte til Miljø og samferdsel i Ålesund kommune, som skal behandle dispensasjonssøknaden.
3. Vi ber om at det sendes inn redegjørelse for håndtering av overvann, jf. plan- og bygningsloven § 28-10.
4. Mangelfulle tegninger/situasjonsplan/perspektiv. Vi ber om at følgende sendes inn:
   - I tilsendt skjema er det fylt inn areal for både tilbygg og frittliggende bygning. Vi ber om redegjørelse og beskrivelse av det aktuelle tiltaket.
   - Dato for ferdigstilling
   - Målsatte snittegninger i målestokk som oppgir innvendige og utvendige høyder (gesimshøyde og mønehøyde), og takvinkler.
   - Målsatte plantegninger i målestokk som oppgir areal i BYA, BRA og antall parkeringsplasser. Vi viser til TEK17 kapittel 5 for videre informasjon.
   - Situasjonsplan i målestokk som tydelig viser det omsøkte tiltaket, og oppgir alle aktuelle avstander som avstand til bygninger på eiendommen, fylkesveg, kommunal veg og nabogrenser. Oppgi også eiendommens utnyttelsesgrad. Vi viser til TEK17 kapittel 5 for videre informasjon.

5. Tiltakene er nærmere enn 4 meter fra kommunal vannledning. Vi ber om at forhåndsuttalelse fra Ålesund kommune v/Vann og avløp innhentes.

Relevante lenker:

- Slik skriv du dispensasjonssøknad - Ålesund kommune
- Plan, bygg og eigedom - Ålesund kommune
- Byggesak - Ålesund kommune
- Førehandsuttale frå vatn og avløp i byggesaker - Ålesund kommune
- § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse - Direktoratet for byggkvalitet
- § 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak - Direktoratet for byggkvalitet

Vi gjør oppmerksom på at mottakskontrollen kun er en grov sjekk, og minner om at det er ansvarlig søker sitt ansvar at søknaden er fullstendig, jf. plan- og bygningsloven § 23-4 første ledd. Hvis det viser seg ved behandling av søknaden at den likevel ikke er fullstendig, vil du bli bedt om å rette manglene. I slike tilfeller vil vi fortsette saksbehandlingen så snart som mulig etter at manglene er rettet.

Gebyr kreves inn i henhold til lovbestemte frister etter plan- og bygningsloven § 21-7 første ledd. Fristen regnes fra søknaden faktisk er fullstendig.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til arkivsaksnummer 25/2768 og gbnr. 5/77.

Manglende dokumentasjon til søknaden kan sendes inn via lenken «Svar på denne forsendelsen» som følger med brevet i din digitale postkasse eller Altinn, alternativt via dette skjemaet: https://skjema.alesund.kommune.no/skjema/ALE0193/?sak=25/2768

Profesjonelle aktører skal ved supplering av manglende dokumentasjon benytte seg av digitale løsninger for plansaker og byggesøknader (dibk).

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken. Søk og postliste - Ålesund kommune

Med hilsen
Johan Olav Røsvik Synnes
avdelingsingeniør
Plan og bygning

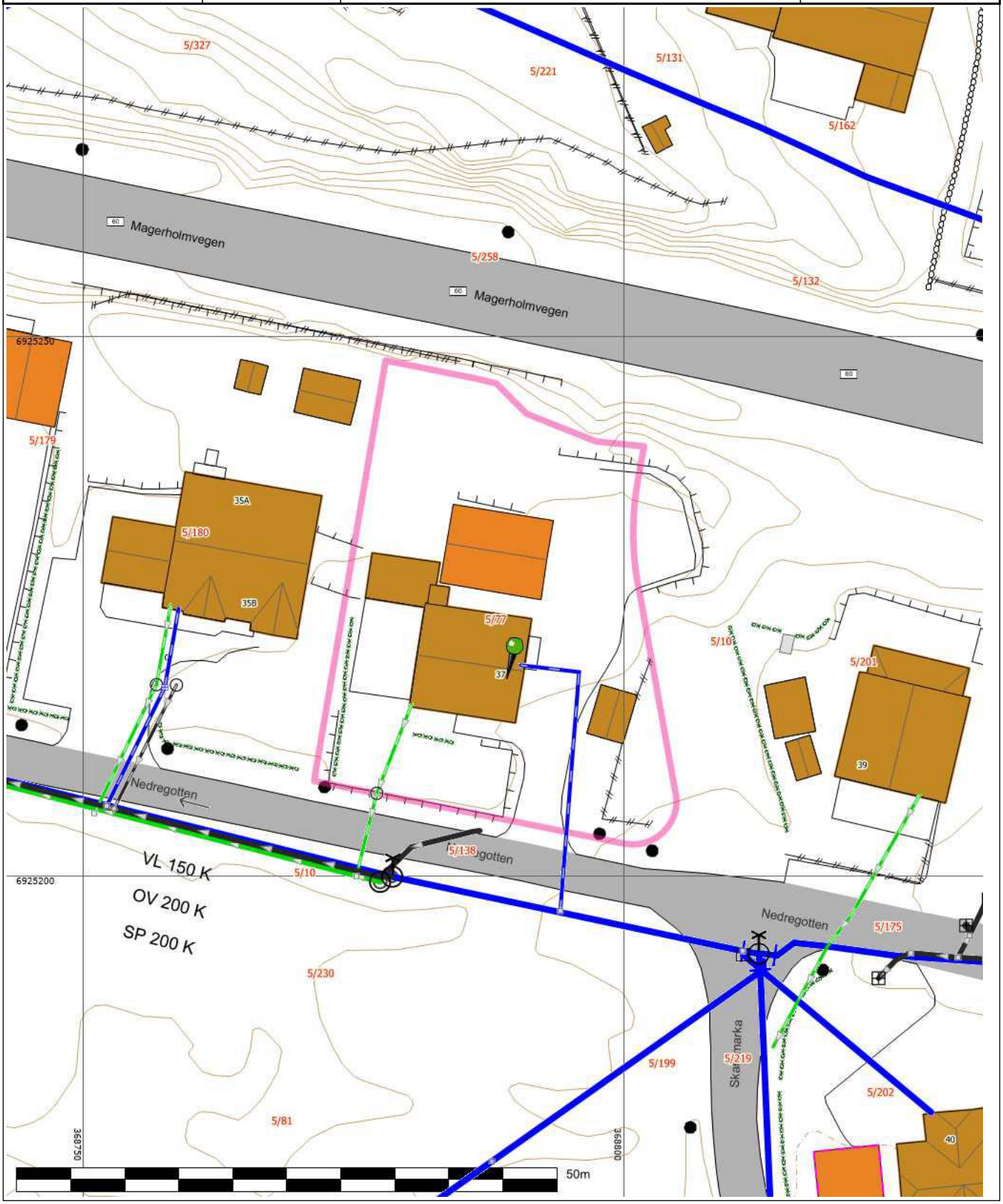
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedregotten 37 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Voll
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Steingjerde	Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Kumlokk	Veg	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

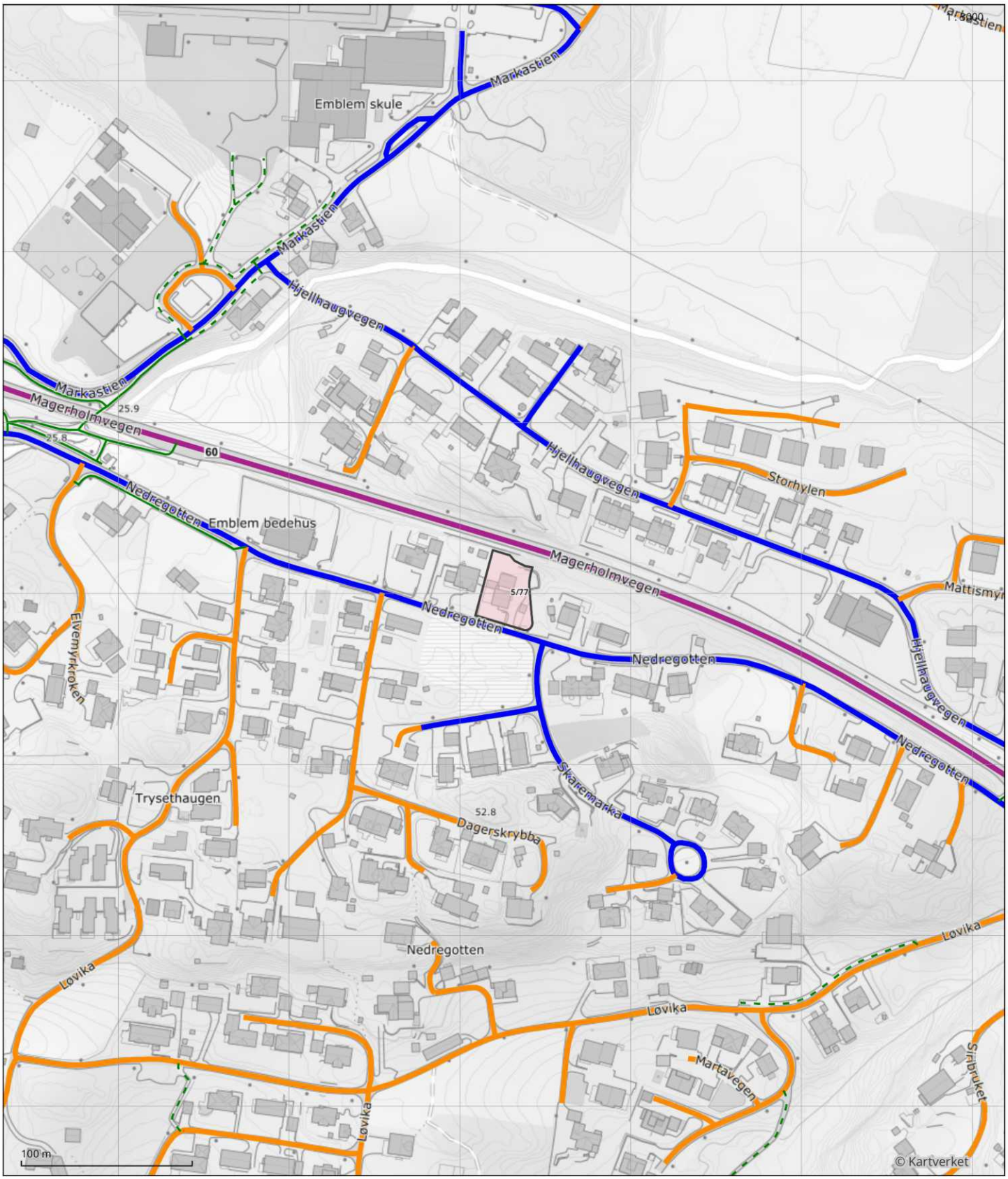
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Ålesund
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 5/77/0/0
Adresse: Nedregotten 37, 6013 ÅLESUND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 26/10/2026



- Europaveg
- Tunnel, europaveg
- Riksveg
- Tunnel, riksveg
- Fylkesveg
- Tunnel, fylkesveg
- Kommunal veg
- Tunnel, kommunal veg
- Skogsbilveg
- Privat veg
- Tunnel, privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedregotten 37 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

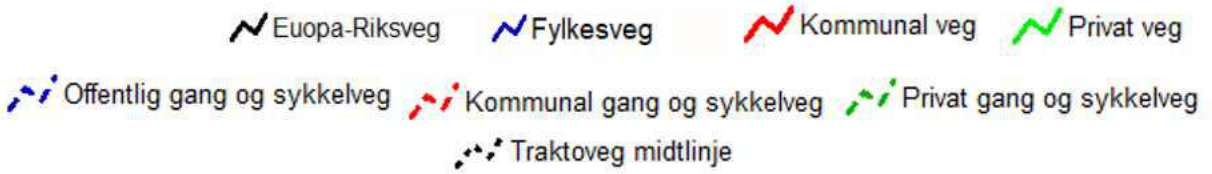
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Bygg godkjent revet
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Inkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Park
- Felles leikeareal
- Forsamlingslokale for tro- og livssynsutøvelse

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

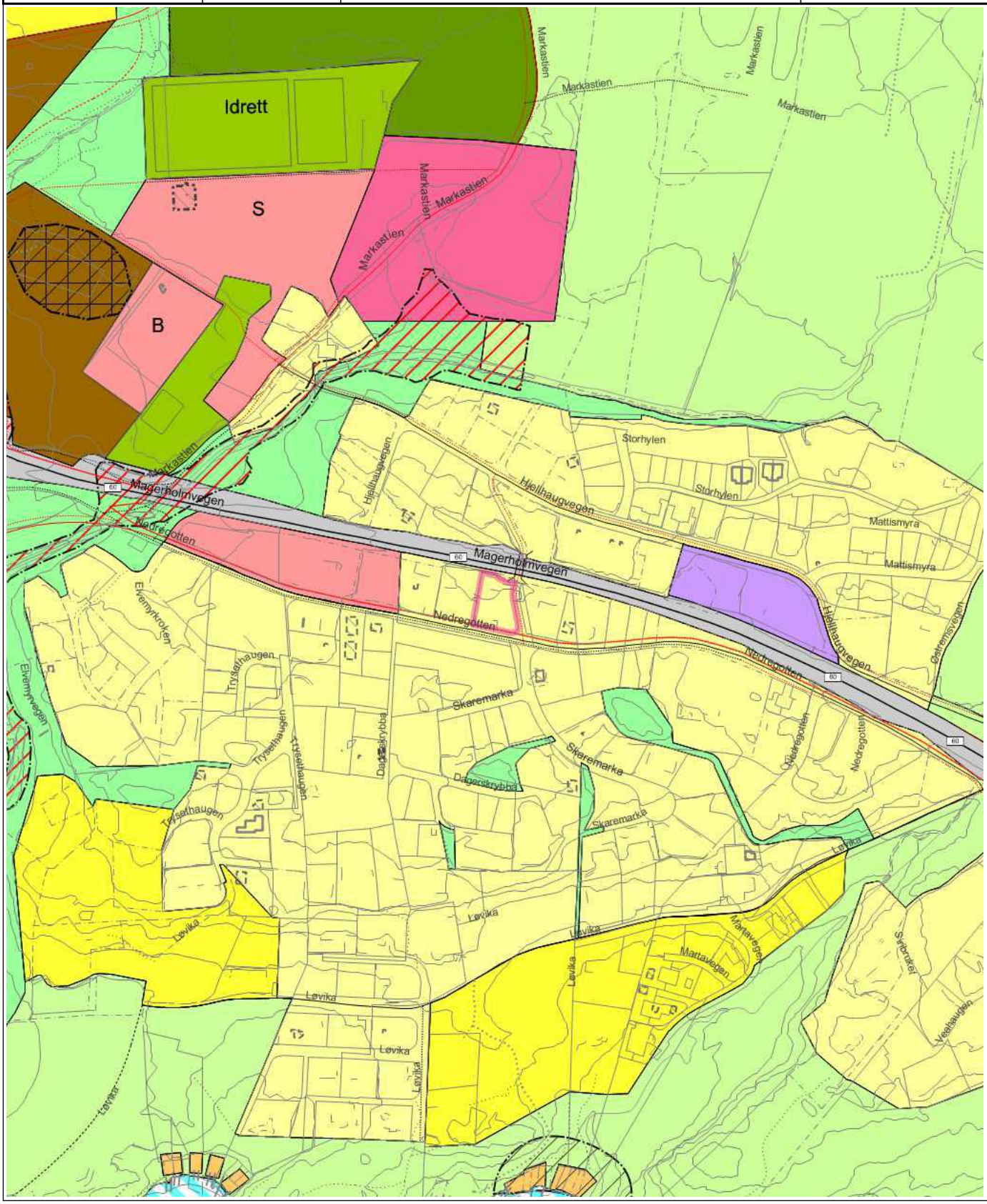
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedregotten 37 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

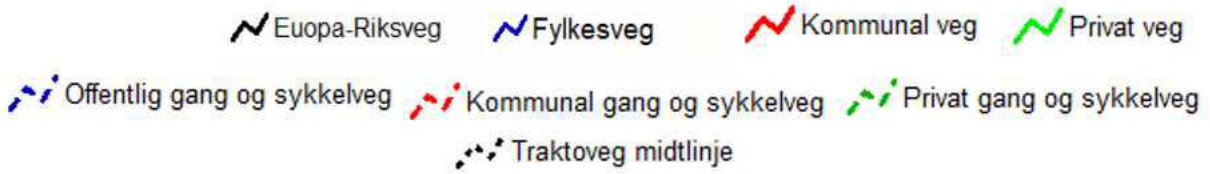
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Stikkrenne
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Gangveg - Tunnel - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Sentrumsformål - Fremtidig
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Idrettsanlegg - Fremtidig
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedregotten 37, 6013 Ålesund
Gnr. 5, Bnr. 77, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260212

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@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.
