PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

KLØVADALEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningsanmeldelse

Innflyttingstillatelse

Søknad om tilbygg/bolig

Nabovarsel og situasjonskart

Situasjonskart

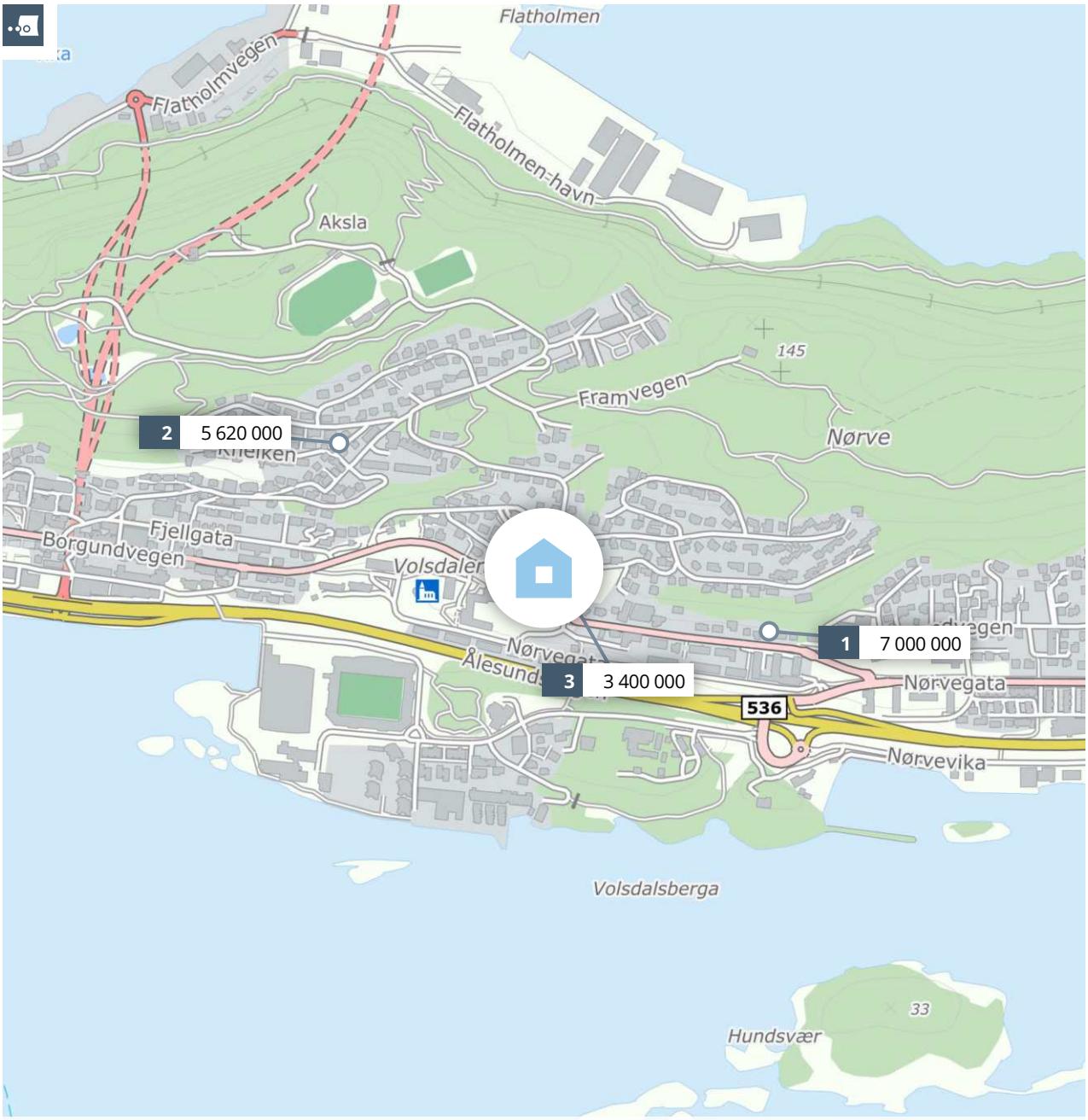
Reguleringskart

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KLØVADALEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 20.02.2025

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: Steffen Usterud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kløvadalen 1, 6007 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1964

GNR 133 BNR 248 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VOLSDALEN

Verdivurdert til

4 700 000

-	4 700 000	26 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	175 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						856 m²
Byggeår						1964

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Krypkjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

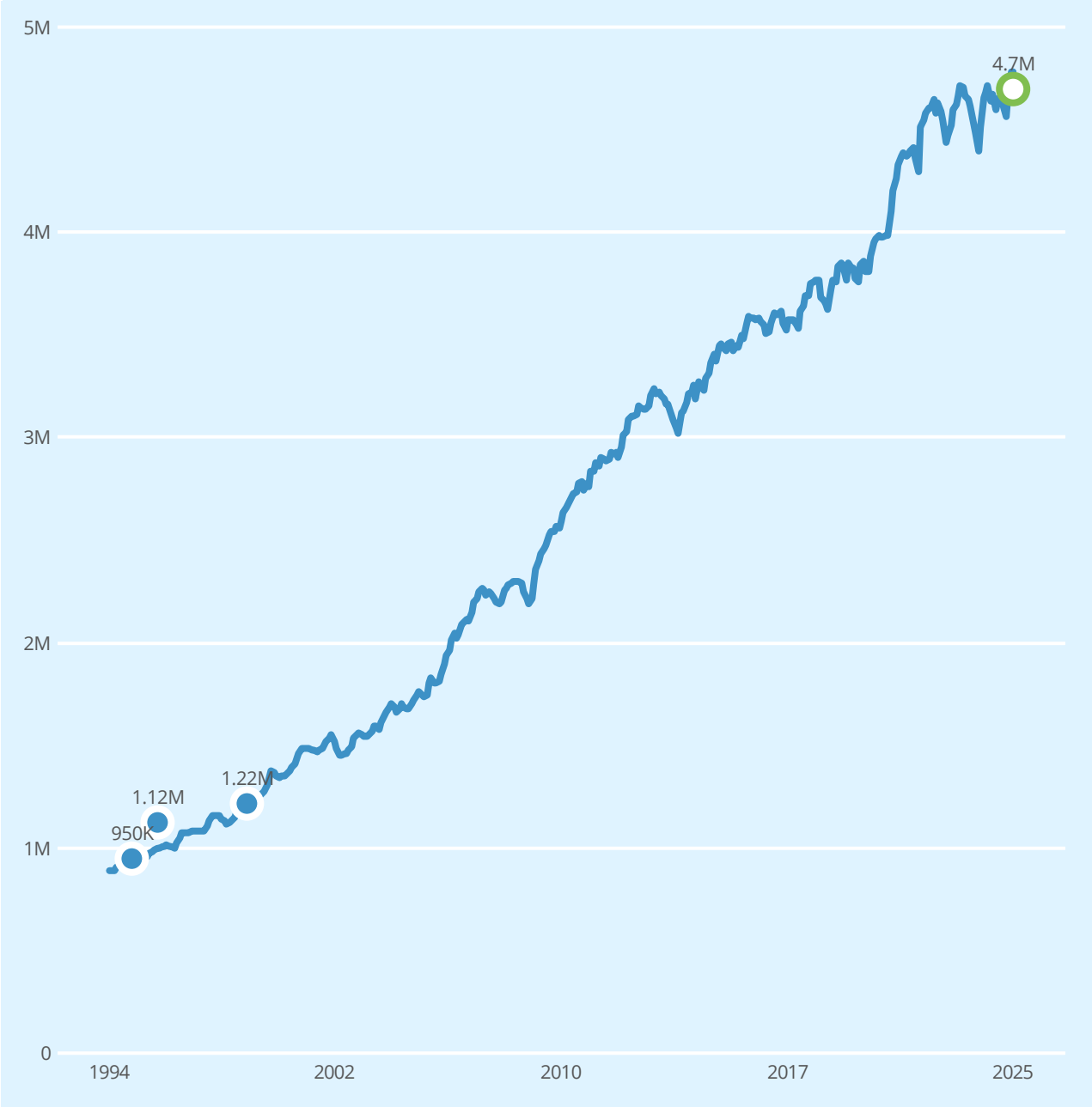
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundvegen 173				26.08.2022	6 700 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**33 019**
	212 m²	1973	1 656 m²	3 sov						
2	Fjelltun 19 A				09.10.2024	5 500 000	**5 620 000**	0	5 620 000	**30 710**
	183 m²	1909	252 m²	5 sov						
3	Kløvadalen 3				29.12.2023	3 790 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**23 611**
	144 m²	1961	1 138 m²	3 sov						

Eiendommen ligger fint til i etablert og familievennlig nabolag i Volsdalen. Fra eiendommen er det gåavstad til skole, barnehage, daglige servicetilbud og kollektivtransport, samt fine turområder på byfjellet Aksla.

Krypkjeller.
Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, bad, toalettrom, gang, 2 soverom og 2 boder.
1.etasje: Gang/trapperom, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom, garderobe og bod.
Kryploft.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.07.1999		07.07.1999	-	1 220 000	-	1 220 000
25.07.1996		25.07.1996	-	1 120 000	-	1 120 000
29.09.1995		29.09.1995	-	950 000	-	950 000

Eneboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

51
eneboliger til salgs

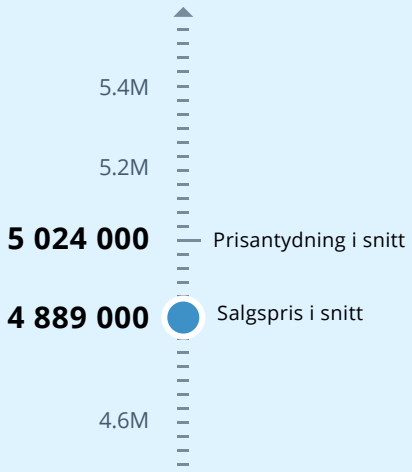


Annonsene har i snitt ligget ute i

127
dager

Eneboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

49
eneboliger solgt

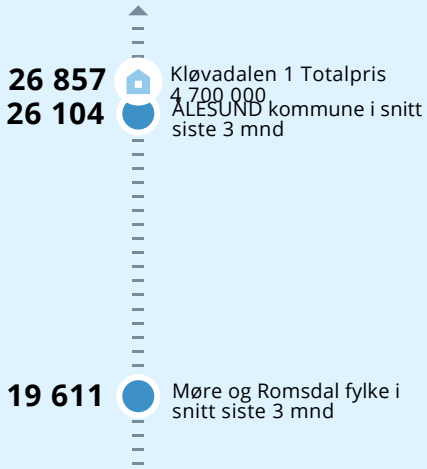


Solgt i snitt i løpet av

108
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Kløvadalen 1 , 6007 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 133, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 05.02.2025 **Rapportdato:** 10.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1710 **Referansenummer:** MG1357

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

møretakst

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 for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det 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 oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full 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 bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med tegltakstein. Undertak med tynne papp-plater og asfalttakbelegg/tykk papp.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående, dels liggende bordkledning.
Yttertak i tresperrekonstruksjon.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med trekarmer og uisolerte enkle ruter. Varierende alder f.o.m byggeår. Noen vinduer i huset med blyglassinnfatning.
Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Varierende alder. Det er montert 4 vinduer i stuen 2024, samt et nyere vindu på kjøkken fra 2000-tallet. Lite pvc-vindu med 2-lags isolerglass på soverom nord i 1.etasje.
Malt treytterdør øst. Kodelås på døren.
Vestvendt veranda med terrassebord og trerekkverk. Forblendet mur med naturstein mot nord, og lettklinkermur vest. Areal 23 m2.
Østvendt veranda med terrassebord og trerekkverk. Areal 6 m2.
Terrasse på nordsiden med terrassebord. Areal ca. 23 m2.
Støpte trapper, dels med skifer på trinnene. Dels smijernrekkverk.
Tretrapp på østsiden opp til terrasse nord.
Støpte plater med skifer på areal oppe ved boligen, og på repoer mellom trappene.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, malte/lakkerte furugulv, vinylbelegg, skifer, flis og støpt gulv.
Veggoverflater med mdf-panel, tapet, og malte flater/panel/mur.
Himlinger med panel/malte flater.
Etasjeskillere med trebjelkelag. Dels noe støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Teglsteinspipe i huset. Peisinnsats i stue 1.etasje. Hvitmalt mursteinsomramming, og skiferfliser på gulvet foran ildstedet.
Utvendig sotluke.
Hulltaking er foretatt på 2 rom. I hall underetasje og på soverom mot nord i 1.etasje.
Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Støpt gulv på grunn, og støpte grunnmurer. Ventiler i murene.
Tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Håndlister på vegger i trappeløp.
Glatte finerte dører. Noen skyvedører. 2 formpressede dører. 1 dør med glassfelt (mellom vindfang og hall). Kun formpressede dører som er av nyere dato.
Elfa hyllesystem på garderoberommet.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:
Bad med varierende alder på overflater. Noe oppgradert ca. år 2000 i følge eier. Flis på gulv og vegger. Malt platekledning himling. Dusjhjørne med glassdør. Servant og speil. Veggventil. Stråleovn på vegg. Glasshyller på vegg. Speil integrert i flis på vegg. Plastsluk i dusjhjørnet.

Bad 1.etasje:
Servantinnredning med 2 skuffer. Overliggende porselensservant på benkeplaten. 1 overskap med 2 speildører, og 1 høyskap med 2 dører. Vegghengt wc. Dusjhjørne med glassdører.

Vaskerom 1.etasje:
Vaskerom med overflater fra byggeår. Vinylflis på gulv, og malte vegger. Opplegg for vaskemaskin, og plastskyllekar. Støpejernssluk. Takventil med naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. 2 overskap med frostede glassdører. 5 overskap med vippeåpning. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og med varmekabler. Malt tapet vegger, og flis på vegg bak vegghengt wc. Vegghengt wc, servant og speil. Veggventiler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen, dels noe rør i rør opplegg og jernrør. Stoppekran i krypkjeller.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Mitsubishi luft til luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge byggemelding.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering.
Boligen har betong grunnmurer. Murene er utvendig pusset/malte. Lettklinkermur på tilbygg mot nord. Utvendig malt/dels observert noe ubehandlet overflate.
Forstøtningsmurer er av naturstein/betong.
Skrånende terreng på nordsiden mot huset.
Plast avløpsledninger i følge eier. Fra asfaltert parkering opp til huset er det i følge eier jern vannrør. Vann og avløpsledninger er offentlig tilknyttet via private stikkledninger i følge eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

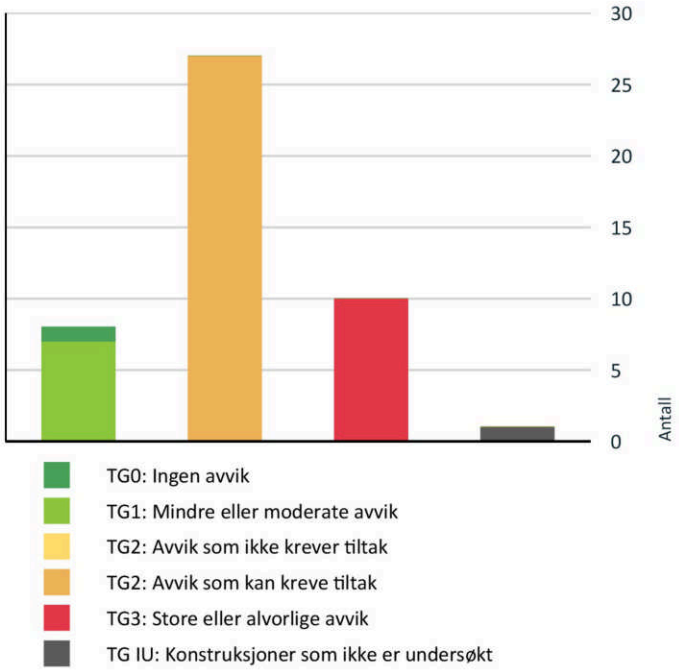
Enebolig

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

Noe forandret planløsning i 1.etasje. Det er soverom der kjøkken er inntegnet, og stue/kjøkken i hele lengde mot syd. Det er garderoberom der soverom er inntegnet. Badet er mindre enn på plantegning.
Badet ble ikke utvidet/nytt i hht. vedtak datert 12.04.2011.
På fasade syd er det ikke veranda som vist på tegning. Noe endret inndeling på stuevindu syd (3 like vinduer).
På fasade øst er det enkel verandadør, mot tidligere 2-fløyet dør. Lite pvc-vindu øst er ikke inntegnet. Det er ikke inntegnet veranda øst.
Terrassebord mot nord er ikke inntegnet, og konstruksjonen er heller ikke vurdert som terrasse.
Noen rom med bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

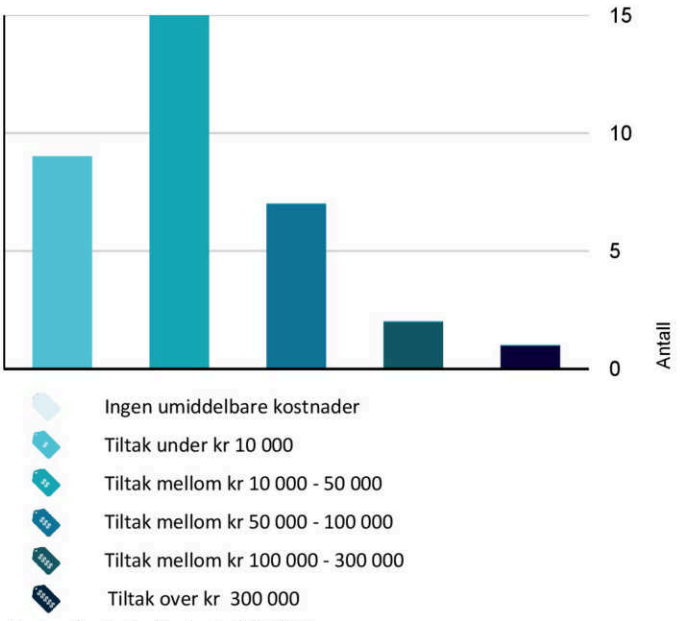
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Verandadører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Asfaltert adkomstvei.
2024	Modernisering	Montert 4 nye vinduer 2024. Også ny verandadør kjøkken (denne er datert 2020).
2024	Modernisering	Fra parkering ned til veien i Kløvadalen er det nye vann og avløpsledninger 2024 i følge eier.
2023	Modernisering	Ny elbil-lader.
2023	Modernisering	Ny pipehatt.
2014	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning ca. 2014.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med tegltakstein. Undertak med tynne papp-plater og asfalttakbelegg/tykk papp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det er observert en del knekte takstein, og noen som er fuget pga. skader. Spesielt der det er monterte stigetrinn. Mange gavlsteiner som ikke ligger skikkelig. Mange steiner som har skade på glasur, og har krakelering.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.

Med hensyn til nevnte avvik og type undertak, vil det være naturlig å vurdere fornyelse av taktekking de nærmeste år. Når det legges tegltakstein på yttertak anbefales det undertak med tretaktro og papptekking e.l. på troet. Nevnte avvik på gavlsteiner krever umiddelbare/straks tiltak. Kostnadsestimatet gjelder anbefalt/eventuell ny taktekking/undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Knust tegltakstein, og skadet glasur.



Løs gavlstein vest.



Mangelfull utførelse på gavlsteiner øst.

Tilstandsrapport



Gavlsteiner vest.

TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

For stor avstand mellom stigetrinn.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere snøfangere mot syd.
Stigetrinn bør monteres med mindre avstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det anbefales å montere snøfangere mot syd.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående, dels liggende bordkledning.

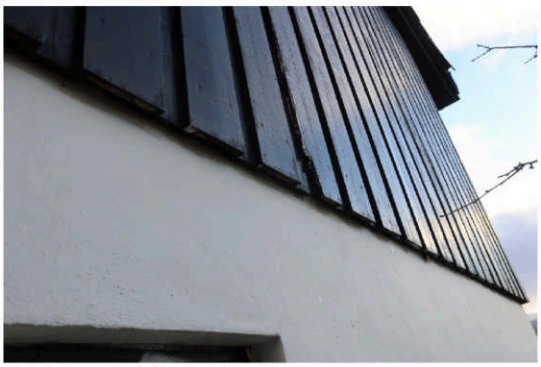
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterveggkonstruksjon og bordkledning er vurdert utifra alder/slitasjegrad. Alder hensyntatt kan ikke konstruksjonen forventes å fremstå med dagens krav til isolering. Stedvis slitasje på ender av stående bordkledning. Observert råteskader på bordkledning vest. Ikke fagmessig utførelse med tetting/beslag på ytterhjørne over mur nordøst på tilbygg.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fornyelse av bordkledning vil være naturlig de nærmeste år. Da også med ny vindtetting/lufting etc. Det må også utbedres der det er ufagmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskade på bordkledning vestvegg.



Ikke fagmessig utførelse med tetting/beslag på ytterhjørne over mur nordøst på tilbygg.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i tresperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Observert råte på vindskier. Flathimling på kryploft med lite isolering. Stedvis enkle løsninger/gjenstående arbeid.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når taktekking/vindskier/loddbord en gang skal fornyes anbefales også ny kassekledning, og da med luftespalter.
Tyngde på taktekking hensyntatt kunne med fordel konstruksjonen vært mer dimensjonert. Må vurderes om det er nødvendig når det er tatt valg av type taktekking.
Flathimling kryploft bør etterisoleres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskadet vindski.



Flathimling kryploft bør etterisoleres.



Gjenstående arbeid.



Eldre tørre fuktmerker.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer med trekarmer og uisolerte enkle ruter. Varierende alder f.o.m byggeår. Noen vinduer i huset med blyglassinnfatning.

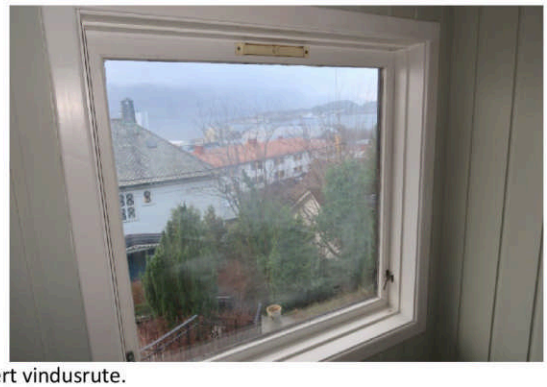
Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Punktert vindusrute.

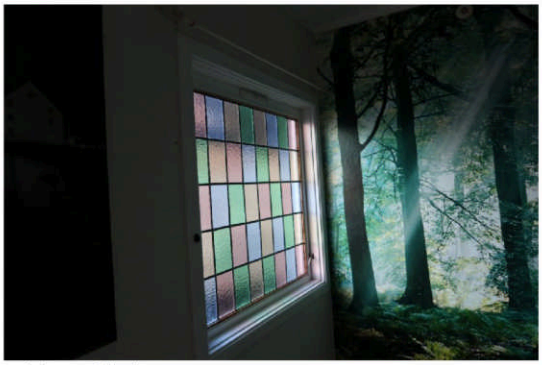


Slitt vindu/treverk

Tilstandsrapport



Uisolert vindu fra byggeår.



Vindu med farget blyglass

TG 1 Overlysvindu

Overlysvinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. Kun vurdert utifra alder (plastet igjen på innsiden).

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Nyere vinduer

Malte trevinduer med 2-lags og 3-lags isolerglass. Varierende alder. Det er montert 4 vinduer i stuen 2024, samt et nyere vindu på kjøkken fra 2000-tallet. Lite pvc-vindu med 2-lags isolerglass på soverom nord i 1.etasje.

TG 2 Dører

Malt treytterdør øst. Kodelås på døren.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er overskredet. Ytterdøren er fra byggeår, og er vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Verandadører

2 verandadører i 1.etasje med trekarmer og 2-lags isolerglass. Verandadør stue datert 2020, og verandadør soverom øst datert 2009. Begge dørene er montert senere enn produksjonsår i følge eier, henholdsvis 2024 og 2011.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglede beslag under verandadør øst.
Det må fuges eller listet på innside verandadør stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres beslag under verandadør øst.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglede beslag under verandadør øst.



Synlig skum under terskel på verandadør stue/kjøkken.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda med terrassebord og trerekkverk. Forblendet mur med naturstein mot nord, og lettklinkermur vest. Areal 23 m2.
Østvendt veranda med terrassebord og trerekkverk. Areal 6 m2.
Terrasse på nordsiden med terrassebord. Areal ca. 23 m2.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råteskade og manglende rekkverk på terrasse nord. Lavt rekkverk på veranda (under 1 meter).

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Terrassebord og trerekkverk må påregnes overflatebehandling/maling og oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskadde terrassebord på terrasse nord.



Manglende rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Støpte trapper, dels med skifer på trinnene. Dels smijernrekkverk.
Tretrapp på østsiden opp til terrasse nord.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Tretrapp har ikke rekkverk. Dels manglende rekkverk på støpte trapper, og slitasje/sår på trappene opp til boligen. Slitt smijernsrekkverk.

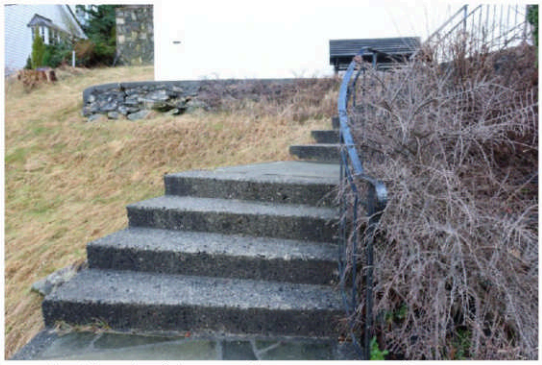
Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold/utbedringer må påregnes. Det er krav til rekkverk på begge sider av en utvendig trapp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk på tretrapp.



Det er krav til rekkverk på begge sider av en utvendig trapp.

TG 2 Andre utvendige forhold

Støpte plater med skifer på areal oppe ved boligen, og på repoer mellom trappene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Observert noe sprukket skifer.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, malte/lakkerte furugulv, vinylbelegg, skifer, flis og støpt gulv.
Veggoverflater med mdf-panel, tapet, og malte flater/panel/mur.
Himlinger med panel/malte flater.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe knirk i furugulv. Varierende standard/finish.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Oppgraderinger/overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitt lakkert furugulv i gang/trapperom.



Slitt malt tregulv kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag. Dels noe støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm på 2 soverom i underetasje.
Avvik på 10 mm i vindfang underetasje.
Avvik på 15 mm stue/kjøkken.
Avvik på 10 mm på 2 soverom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe i huset. Peisinnsats i stue 1.etasje. Hvitmalt mursteinsomramming, og skiferfliser på gulvet foran ildstedet. Utvendig sotluke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

På sikt må ildfast stein fornyes.
Ny pipeforing bør vurderes de kommende år, alder hensyntatt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Peisinnsats i stuen.



Utvendig sotluke.



Teglsteinspipe. Tørre fuktmerker.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på 2 rom. I hall underetasje og på soverom mot nord i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

I hall er det lagt "papir" på mur, og på innside av panel. Noe isolert med mineralull. Denne type utførelse på utforing av vegger var vanlig rundt gjeldende byggeår. Ikke registrert fukt i hulltakingsområdet på befaringsdagen, men skjulte skader kan aldri utelukkes på utforede konstruksjoner på rom under terreng. På soverom mot nord er det plast på pusset lettklinkermur. Utforet vegg som er isolert og kledd med sponplater. Tørt/ok på befaringsdagen i dette rommet.

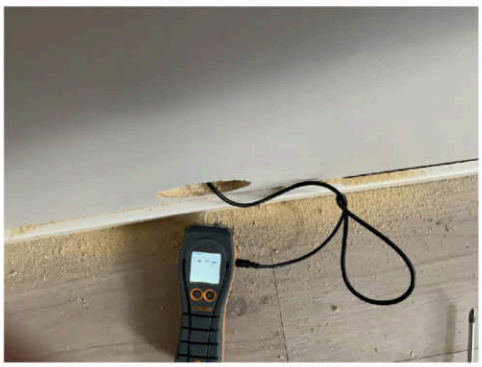
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig kontroll i hulltakingsområdet. Selv om det ikke er synlige tegn på fukt i hulltakingsområdet, kan det aldri utelukkes skjulte skader/fuktproblematikk på utforede konstruksjoner i rom under terreng.



Hall mot øst. Tørt på befaringsdagen.



Soverom mot nord tørt/

TG 2 Krypkjeller

Boligen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Støpt gulv på grunn, og støpte grunnmurer. Ventiler i murene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt med hensyn til observasjoner. Noe fukt på treverk i lukeområdet, og på murene i krypkjelleren. Ikke målt unormale fuktverdier i treverk ved måling med Protimeter fuktmåler forøvrig. På veggventil i mur ved lukeområdet er det registrert hull i stålnetting. Det anbefales å fjerne alt som ligger løst i krypkjeller av organisk materiale.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling. Et fremtidig tiltak kan være å montere adorpsjonsavfukter. Noe som bidrar til å holde luftfuktigheten på et konstant lavt nivå. Det skal være netting på alle ventil til krypkjeller for å unngå adkomst for skadedyr. Trekonstruksjon med fukt i lukeområdet anbefales fornyet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Normale verdier i trebjelelag på denne måling.



Noe fukt på treverk i lukeområdet.



Det anbefales å fjerne alt som ligger løst i krypkjeller av organisk materiale.

Tilstandsrapport



Fukt på mur i lukeområdet.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene. Håndlister på vegger i trappeløp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tretrapp fra byggeår. Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe oppgradering på overflater må forventes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Glatte finerte dører. Noen skyvedører. 2 formpressede dører. 1 dør med glassfelt (mellom vindfang og hall). Kun formpressede dører som er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdører hovedsakelig fra byggeår, og er vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppgraderinger vil være naturlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Elfa hyllesystem på garderoberommet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med varierende alder på overflater. Noe oppgradert ca. år 2000 i følge eier. Flis på gulv og vegger. Malt platekledning himling. Dusjhjørne med glassdør. Servant og speil. Veggventil. Stråleovn på vegg. Glasshyller på vegg. Speil integrert i flis på vegg. Plastsluk i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i våtsonen. Slitt himling. Støpejernssluk er fra byggeår. Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Naturlig med oppgradering til dagens standard/krav til tettesjikt og fallforhold gulv de nærmeste år. Himling må prioriteres rengjøring/overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Himling må prioriteres rengjøring/overflatebehandling.



Plastsluk.



Vindu i våtson

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra ca. år 2000.



Plastsluk.



Vindu i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt platekledning i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

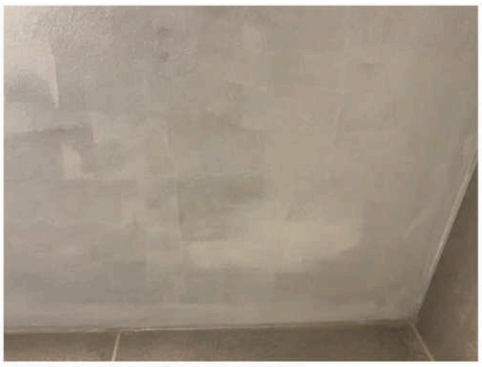
Himling med noe enkel overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Himling bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Himling med noe enkel overflatebehandling.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tilnærmet flatt gulv i dusjhjørnet, og noe motfall til sluk fra dør (ca. 10 mm). Mellom sluk i dusjen, og sluk under servant er det ca. 15 mm fall (mot sluk ved servantinnredning).

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke renner effektivt mot sluket, men i stedet samler seg på gulvet. Dette øker risikoen for vannoppsamling i hjørner og kroker, fuktskader i gulvkonstruksjonen, skader på tilstøtende rom og etasjer under. Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet
Gulvet må opparbeides med dagens krav til fallforhold for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Motfall mot sluk fra dør.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og støpejernssluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran. Synlig slukmansjett i dusjen. Ikke synlig membran e.l i støpejernssluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjelder støpejernssluk

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastsluk.



Støpejernssluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 skuffer. Overliggende porselensservant på benkeplaten. 1 overskap med 2 speildører, og 1 høyskap med 2 dører. Vegghengt wc. Dusjhjørne med glassdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skade på porselensservant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade på porselensservant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med takventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er naturlig ventilering med takventil.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang mot badet uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i gang mot badet uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

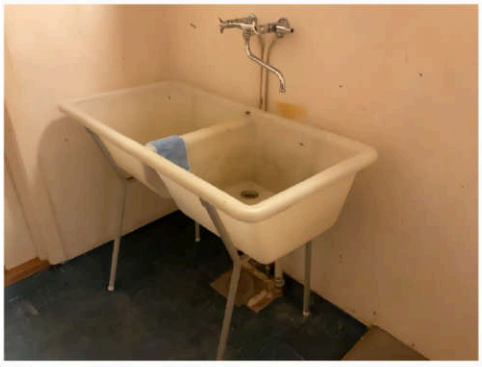
Vaskerom med overflater fra byggeår. Vinylflis på gulv, og malte vegger. Opplegg for vaskemaskin, og plastskyllekar. Støpejernssluk. Takventil med naturlig ventilasjon.

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

Våtrommet er fra byggeår, og 60 år gammelt. Tettesjikt og overflater kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastskyllekar



Støpejernssluk og røropplegg fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot badet, men det er ingen rørgjennomføring på vegg i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. 2 overskap med frostede glassdører. 5 overskap med vippeåpning. Fuktbestandige plater på vegg over laminat benkeplate. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og med varmekabler. Malt tapet vegger, og flis på vegg bak vegghengt wc. Vegghengt wc, servant og speil. Veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggventil med naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Det er kobbervannrør i boligen, dels noe rør i rør opplegg og jernrør. Stoppekran i krypkjeller.

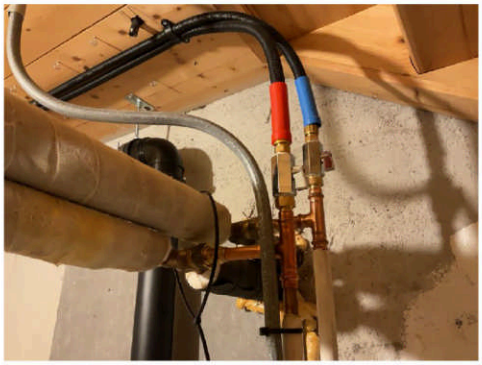
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobbervannrør og jernrør.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Gjelder kobbervannrør.

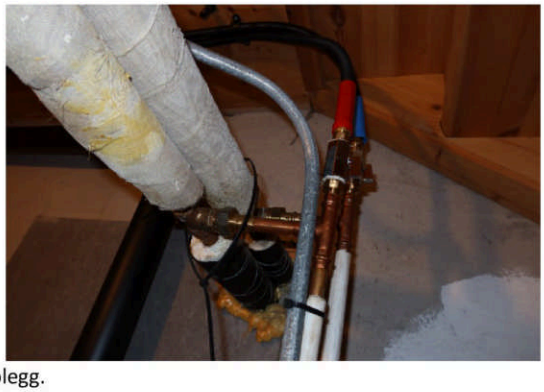
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nyere rør i rør opplegg.



Stoppekran i krypkjeller.



Røropplegg.

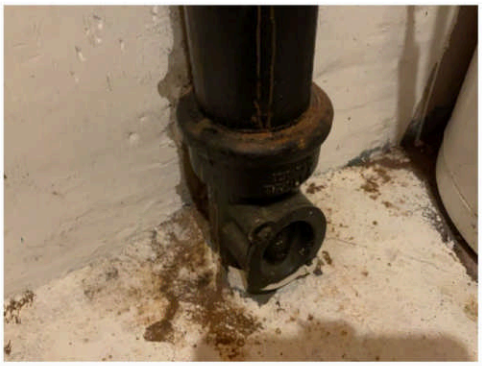
TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpejernsrør.



Kobling mellom støpejern og plast.



Tilstandsrapport



Støpejern bunnledning.



Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalteventiler i vinduer på oppholdsrom. Det er ingen ventilering stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmesentral

Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Anbefaler service/rens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kobling på innløp/utløp anbefales kontrollert av fagmann/rørlegger.

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

Fornyelse av bereder vil være naturlig m/hensyn til alder de kommende år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kobling på bereder.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964 El-anlegget er ikke totalt rehabilitert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Soverom mot nord ikke egen kurs. Det er utført egeninnsats på dette tilbygget/rommet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Men i følge eier har det vært elkontroll på 2000-tallet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

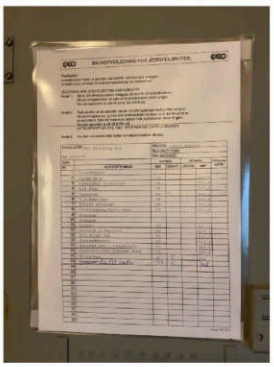
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



El-skap med automatsikringer



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i følge byggemelding.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eventuell drenering/fuktsikring fra byggeår kan ikke forventes å ha god nok funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Drenering vil være svært krevende med hensyn til terrengforhold. Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen. Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering, og er en utbredt årsak til fuktskader. Drenering er en bygningsdel som vil ha naturlig nedsatt funksjon i forhold til økende alder. EPS fuktsikring kan være en alternativ løsning om en ikke ønsker graving inntil murer for legging av drensrør og fuktsikring av murer med vorteplast e.l. EPS gjør at den kapillære fuktvandringen reverserer, og hindre at ny fukt trekker inn i murene. Noe fuktinnsig i bod mot nord.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Drenering vil være svært krevende med hensyn til terrengforhold

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betong grunnmurer. Murene er utvendig pusset/malte. Lettklinkermur på tilbygg mot nord. Utvendig malt/dels observert noe ubehandlet overflate.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe riss i malte pussede murer. Noe ubehandlet lettklinkermur.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling på pussede/malte murer og på ubehandlet lettklinkermur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Malt lettklinkermur nord.



Riss i pusset malt mur.



Riss i pusset malt mur.

Tilstandsrapport



Ubehandlet lettklinkermur mot bod.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein/betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Noen murer må påregnes ny opparbeidelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Setningsskadet mur



Setningsskadet mur.



Krever vedlikehold/overflatebehandling.



Krever vedlikehold/overflatebehandling.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende terreng på nordsiden mot huset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fall i terreng på nordsiden mot huset. Synlig fjell under terrasse.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløpsledninger i følge eier. Fra asfaltert parkering opp til huset er det i følge eier jern vannrør. Vann og avløpsledninger er offentlig tilknyttet via private stikkledninger i følge eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales kontroll av utvendig røropplegg såfremt dette ikke har vært utført de seneste år. Om det er jern vannrør fra byggeår fra huset ned til parkering er disse modne for fornyelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

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

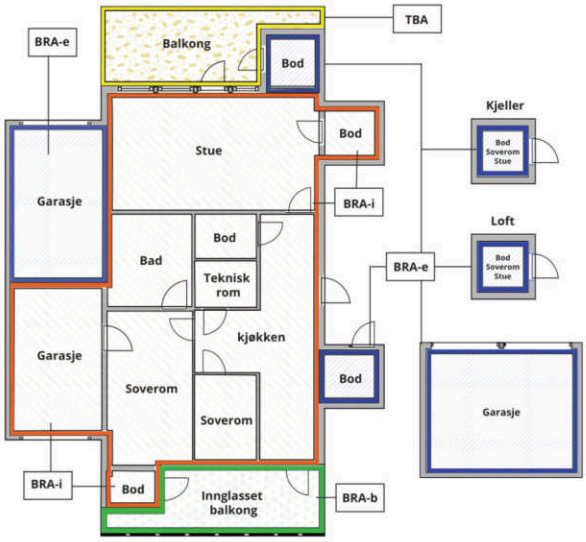
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	54			54	
1. Etasje	121			121	52
Krypkjeller					
Kryploft					
SUM	**175**				**52**
SUM BRA	**175**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Bad, Toalettrom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2		
1. Etasje	Gang/trapperom, Gang, Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Bod		
Krypkjeller			
Kryploft			

Kommentar

Åpent areal gjelder veranda øst og vest, samt "terrasse" på nordsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe forandret planløsning i 1.etasje. Det er soverom der kjøkken er inntegnet, og stue/kjøkken i hele lengde mot syd. Det er garderoberom der soverom er inntegnet. Badet er mindre enn på plantegning.
Badet ble ikke utvidet/nytt i hht. vedtak datert 12.04.2011.
På fasade syd er det ikke veranda som vist på tegning. Noe endret inndeling på stuevindu syd (3 like vinduer).
På fasade øst er det enkel verandadør, mot tidligere 2-fløyet dør. Lite pvc-vindu øst er ikke inntegnet. Det er ikke inntegnet veranda øst.
Terrassebord mot nord er ikke inntegnet, og konstruksjonen er heller ikke vurdert som terrasse.
Noen rom med bruksendringer som krever søknad. For å forsøke å få godkjent endringene må det utarbeides bruksendringssøknad til kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert el-bil-lader 2023. Vinduer syd i 1.etasje stue/kjøkken montert av Græsdal Glass.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	27

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Hans Jacob Andreas Devold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	248		0	856.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløvadalen 1

Hjemmelshaver
Devold Hans Jacob Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i Kløvadalen. Gangavstand til skoler/barnehager, og ca 3 km til Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Ligger til privat vei (fra kløvadalen). Parkering på tomten.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplan gjelder.

Om tomten

Sydvendt tomt i skrånende terreng. Fra asfaltert biloppstillingsplass på tomten er det støpte trapper opp til boligen. Gangareal og trapp ved boligen er belagt med skifer. Noe grøntareal på tomten. Eldre terrasse på nordsiden. Under denne er det fjell/skrånende terreng. Fin utsikt mot Ålesund, Borgundfjorden, Sunnmørsfjellene etc. Gode solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7855373			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.02.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	03.02.2025		Fremvist		Nei
Tegninger plan og fasade.		Tegning tilbygg nord datert 23.12.2010	Fremvist		Nei
Eier			Ingen		Nei
Infoland.no			Ingen		Nei
Kommuneplan	09.03.2017		Fremvist		Nei
Situasjonskart	30.01.2025		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	19.10.2023	Opplyst av eier. Gjelder elbil-lader.	Ingen		Nei
Innflyttingsattest	25.06.1964		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	30.01.2025		Fremvist		Nei
Dokumentasjon elbil-lader	01.02.2023		Ingen		Nei
Vedtak tilbygg	03.02.2011	Godkjent ihht. villkår.	Fremvist		Nei
Melding om tiltak veranda	03.08.2000		Fremvist		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeår. Datert November 1962	Fremvist		Nei
DOK-analyse	03.02.2025		Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MG1357

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251019

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Jacob Andreas Devold	Monica Nesset Devold

Gateadresse
Kløvadalen 1

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7855373

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251019

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av bad og toalettrom utført av Rørlegger Wangberg Larsen, elektrikerarbeid av Per Slinning AS. Flislegging er gjort ved egeninnsats
Arbeid utført av	Rørlegger Wangberg Larsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk byttet i dusjrom i 1.etasje og sluk montert i dusj 2. etasje

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytting av hovedvannledning og kloakkledning frem til kum i bunn av utetrapp
Arbeid utført av	Rørleggerfirma Rune Kvam

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vannlekasje ved pipe, ny pipehatt og takutbedring utført av Møre Tak og Blikk i -23

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var observert muselort i vegg og vi hørte lyder når vi kjøpte huset. Satt inn nytt gitter i lufteventiler og kjøpte katt, har ikke hørt eller sett noe siden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet sikringsskap, flyttet kjøkken, installert elbillader
Arbeid utført av	Per Slinning AS og Bravida AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er i -24 montert Zaptec elbillader ved biloppstillingsplass

Document reference: 313251019

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilbygg soverom mot nord er selvbygget

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av pipebeslag og bytting av noe stein/ papp i forbindelse med lekkasje rundt pipe

Arbeid utført av: Møre Tak og Blikk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Påbygd soverom mot nord

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ser ut som om det mangler ferdigattest??

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi klarer ikke se at det finnes ferdigattest på soverom mot nord

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251019

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251019

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Jacob Devold	731b57c39afc454b6be8ec3a72605a81f6ad2be4	30.01.2025 10:46:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

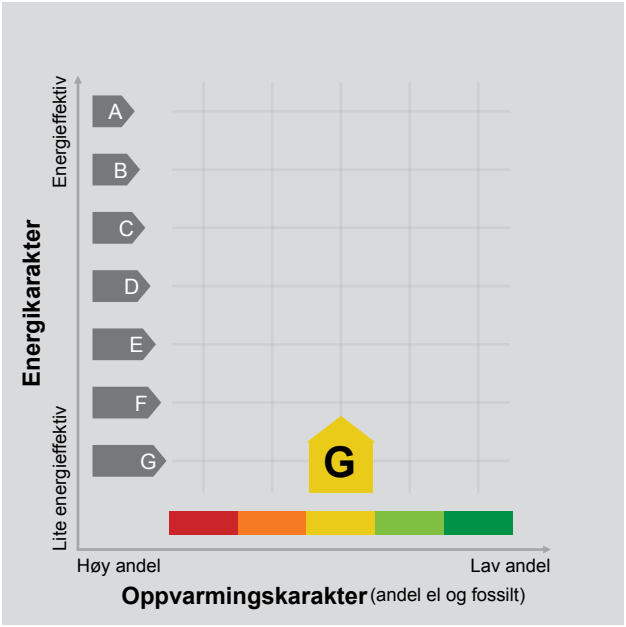
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monica Nesset Devold	d5ad58af815a33edb9c86880f81ce837d3eaae2b	30.01.2025 17:48:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251019

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Kløvadalen 1
Postnummer	6007
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	248
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178946250
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73360
Dato	30.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 727 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

19 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	800 liter ved

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131.1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drensledning er lagt utenom huset — før nogen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, før innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest eller innflytningstillatelse (§ 142.1). For ferdigattest meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, likesom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse skal der innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjendte skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143.) Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier), undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovlig arbeide skal fjernes eller der ulovlige rettes innen en av politier nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i **ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD** den 10. des. 1962 hvor ~~der~~ der ble fattet følgende vedtak:

"Tinglyst erklæring om vann og kloakk må innsendes. Det forutsettes at eieren bekoster opparbeidelse av H.W. Friisvegen fram til tomten. jfr. bygn. lovens § 48. En viser til oppmålingsvesenets bemerkninger, se vedlegg datert 8.12.62. Lysforholdx til kjøkken må bedres. Anmeldelsen godkjennes."

Bygningssjefen i Ålesund, 11. des. 1962.

Knut Siem Knudsen

Bemerkn. Oppmålingsvd. Vann- og kloakk Tinglyst erklæring om vann og kloakk må innsendes

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende.

233/ Gartnerhallen - Slyngstad

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 31F/62 fremlagt i møte.

Nr. 154
Tilsalgs hos Alb. Gjertz
J. nr.

Bygningsanmeldelsen innsendes in duplo, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE
til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. no. 7 H.W. Friisvegen gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 8 blade tegninger, nemlig:
Situasjonsplan, planer, snitt og fasader

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1b.) Våningshus
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning.)

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . 859,4 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . 0 "
Nye bygningers areal . . . . . 101 "

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60.1 132.1c.) dept. forskrifter kap. 4 § 1. Fjellgrunn

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.) For vann og kloakk tilkrysning til Kommunens ledninger. Drenasje i h.t.t. forskr.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.) Frittliggende hus

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2) Nei

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.) Varsles fri arbeider settes igang

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. (§ 132.5.) Nei

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. 34, 35, 36, 37.) Nei

Bygningens høyde. (§ 71, 114.3 og 117.) Max gesmnsh = 6m, max mønehøide = 7,5 m

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.) ~~ingen~~

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 67.1.)

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105.) ~~Ingen~~

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73.) ~~Ingen~~

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62.) Se situasjonsplan

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127.) Godkjent nabodispensasjon

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger med varmeisolasjon (§§ 83, 84, 104), gulver, lydisolasjon og bjelkebærende mellomvegger. Se dessuten dept. forskrifter kap. 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25 og 26.
Bygningen er betong - Sverige vegger innvendig panelt av tre. Første etg. gulv dekket av jernbetong - øvrige gulv forøvrig av tre.

Isolasjon (§ 81.) Iht. forskr.

Takvinkel (§ 72.) 21°

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. 22, 23.) Eternit Bølgeplater.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (Dep. forskr. kap. 22 § 5, 6 og 7.)
1 stk. takluke - 4 meters

Heis (§ 94).

Dører, porter, vinduer. (Dep. forskr. kap. 32.)

Trappehus. (Dep. forskr. kap. 21.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 92), (dep. forskr. kap. 26.), høyde og dybde av trin, hoveddtrapp og bitrapp. Trappebredde 100 cm. 5 - 27 cm, 0 = 17,5 cm

Antall og størrelse av piper (§§ 101, med tilhørende ildsteder, trukne tør, ventillasjoner. Dep. forskr. kap. 27, 28, 29, 30.) Centraloppvarming.
1 stk. røkpipe, 1 stk. ildsted - Dovrepeis

	Etasjehøyder ekskl. bjelkelag	Areal leiligheter med kjøkken				Enkeltrom
Kjeller.	2,40 m	a	vær	a	vær	
1ste etg.	2,60 m	a	vær	a	vær	
2den etg.		a	vær	a	vær	
3dje etg.		a	vær	a	vær	
4de etg.		a	vær	a	vær	
Loft		a	vær	a	vær	

Rommenes gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105.) Godkj

Doble vinduer i flg. rom. (Dep. forskr. kap. 5, I, 33.3.) Alle oppholdsrom

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel. (§ 108.) Ja

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109.) 2 stk.

Innhegning. (§ 148.) Stakitt

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 7.12.1962

Sig Skjongstad — Offisiantgaten
eier — anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende. Tiltatt uten

Gebyrsberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.

» dispensasjon/nabogjennomgående . . . . . »

» tilsyn . . . . . »

Kr.

TB/RKK

Herr Sigurd Slyngstad
H.W. Friisvegen 7
HERST.

Innflyttingstillatelse i H. W. Friisvegen 7.

De gies herved innflyttingstillatelse i Deres enebolig.

Bygningssjefen i Ålesund, 25. juni 1964.

Knut Siem Knudsen

Trygve Bjerke

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR.133 BNR.248 - HANS JACOB ANDREAS DEVOLD - SØKNAD OM TILBYGG, SOVEROM

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	11/883
Per Bigseth	JournalID:	11/25435
Tlf: 70 16 26 24	Arkiv:	GBR-133/248
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	12.04.2011	**356/11**

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.:		Grunnkrets nr.:	
Adresse:	Gnr. 133	Bnr. 248		H. W.Friisvegen 7
Søknad av:	Mottatt 03.02.11			
Tiltakets art:	Tilbygg/bolig			
Tiltakshaver:	H.J.Devold m.fl.			
Ansvarlig søker:	samme			

For området gjelder arealdel av kommuneplan for Ålesund.

Vurderinger:

Søknaden gjelder tilbygg på ovennevnte eiendom, som vist på vedlagte tegninger og situasjonsplan.
Til er relativ enkelt med et bruksareal på ca BRA= 18 m2. Tiltaket omfatter imidlertid nytt bad/våtrom, og ansvarlig prosjekterende og utførende må ettersende sin ansvarsrett før eventuell igangsettingstillatelse blir gitt.
Forutsatt at ovennevnte vilkår kan imøtekommes, tilrår bygningsmyndigheten at søknaden godkjennes.

Vedtak:

Søknad om tilbygg mottatt 03.02.11 godkjennes forutsatt at nedenstående vilkår kan oppfylles.

1. Ansvarlig prosjekterende og utførende for rørlegger og våtromsarbeider må godkjennes.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig til matrikkel-registeret og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 96.

Før byggearbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Rådhuset 6025 Ålesund.

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

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

14.02.2025 08:22:44 AR665644971

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Kløvadalen 3, 6007 ÅLESUND
Kommune:	ÅLESUND

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
133	249	0	0

Eier: BAKKE RUBEN, RASMUSSEN MONICA

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Oppretting av matrikkelenhet - Grunneiendom
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Søknad om frådeling av boligtomt ihht vedlagt situasjonsplan.

Tegninger av ny bolig og garasje er berre illustrasjoner for å dokumentere at det er mulig å oppføre ny bolig på tomta.

Erklæring om rettigheit for ny eigedom følgjer søknaden.

14.02.2025 08:22:44 AR665644971

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: Kommuneplanens arealdel for Ålesund

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BAKKE RUBEN

E-post: ruben.bakke@hotmail.com

Telefon: 46283808

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: B TARBERG AS

Organisasjonsnummer: 944082026

Telefon: 46674461

E-post: aleksander@btarberg.no

Postadresse: Sandvikvegen 174, 6070 TJØRVÅG

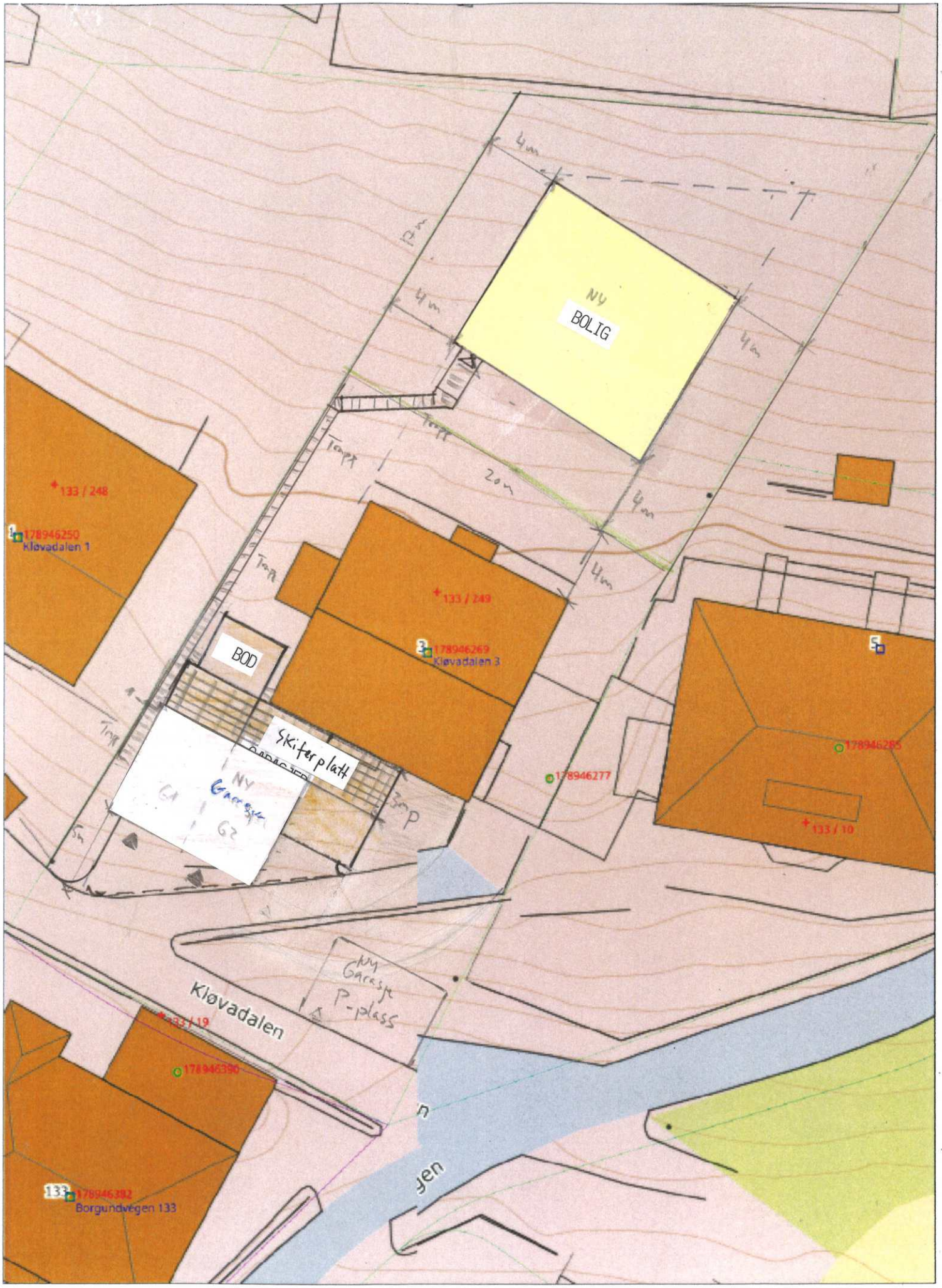
Nabovarselet er signert av

ALEKSANDER ZAHL TARBERG på vegne av B TARBERG AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

14.02.2025 08:22:44 AR665644971

14.02.2025 08:22:44 AR665644971



Senterposisjon: 46897.85, 6957738.37
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 08.01.2025

0 2 4 6 8m

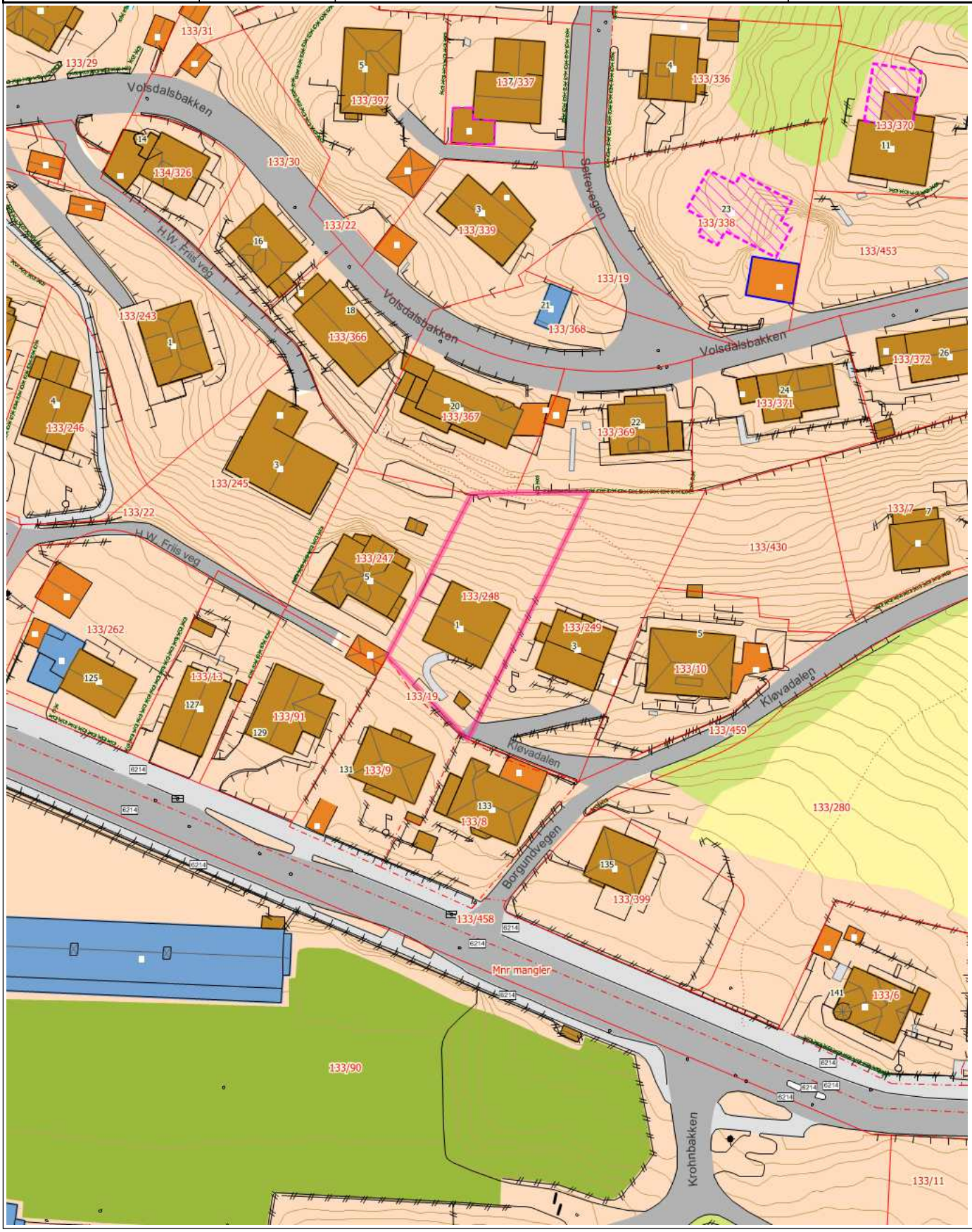
Kartverket

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kløvadalen 1 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

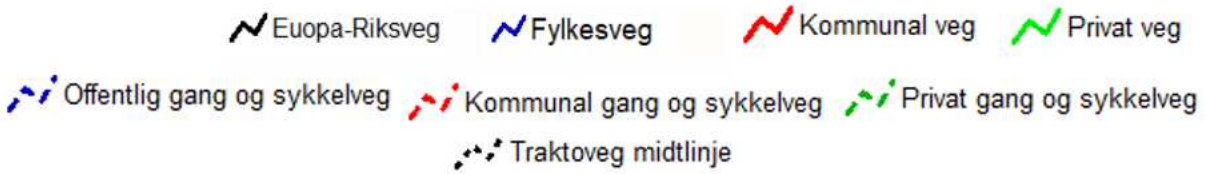
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje fiktiv
Flaggstang	Hekk	Frittstående mur
Gjerde	Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Trafikkøy
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant
Elv	Eiendomsteig	Lekeplass
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kløvadalen 1 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

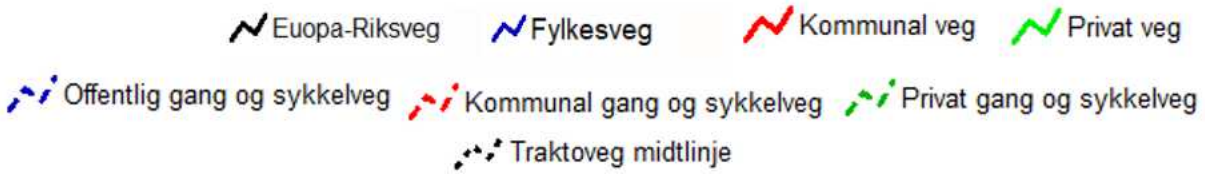
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Felles parkeringsplass
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

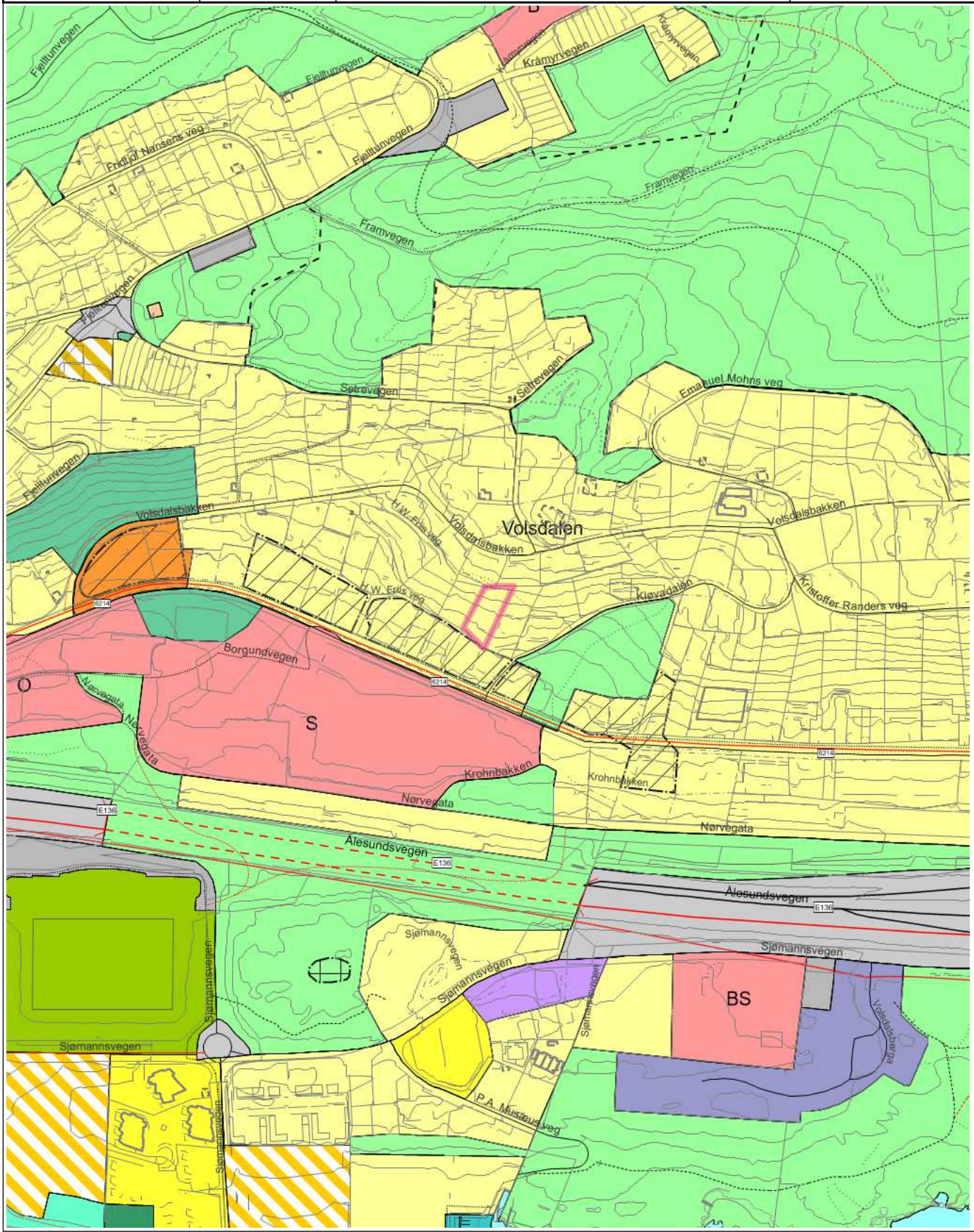
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kløvadalen 1 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..


Sti


Traktorveg


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


Skjerm


Fiktiv avgrensning for anlegg


Flytebrygge landgang


Flytebrygge utligger


Idrettsanlegg


Kai- og bryggekant


Frittstående mur


Loddrett mur


Skjerm


Slipp


Voll


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 5m Ålesund


Elvekant


Elv og bekk


Kanal og grøft


Kystkontur tekniske anlegg


Kystkontur


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


KpOmråde kommunedelplan gjeldende


Bygg godkjent revet


KpBestemmelseGrense


Fjernveg - På bakken - Nåværende


Fjernveg - På bakken - Fremtidig


Fjernveg -Tunnel - Fremtidig


Hovedveg - På bakken - Nåværende


Hovedveg - På bakken - Fremtidig


Samleveg - På bakken - Nåværende


Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Sykkelveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for angitt hensynsoner

Grense for båndleggingsoner

Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Boligbebyggelse

Offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Næringsvirksomhet

Idrettsanlegg

Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Boligbebyggelse

Uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Parkering

Trase for teknisk infrastruktur

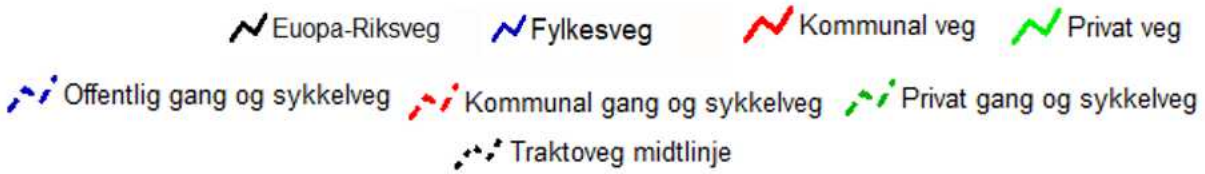
Blågrønnstruktur

Friområde

Småbåthavn

Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



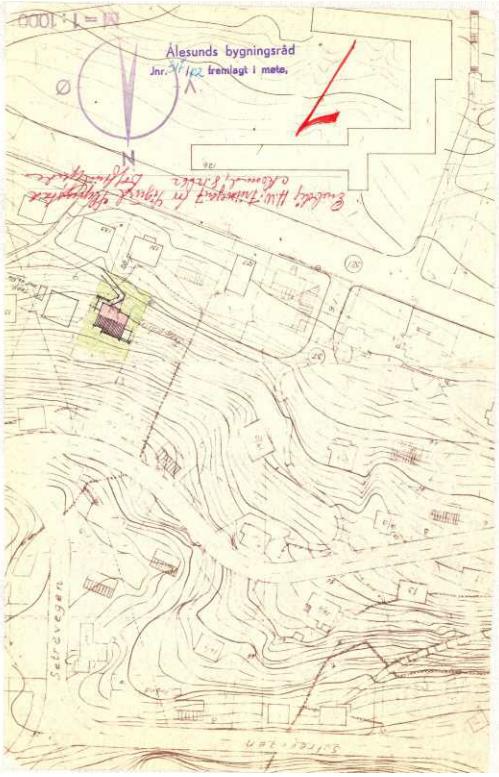
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

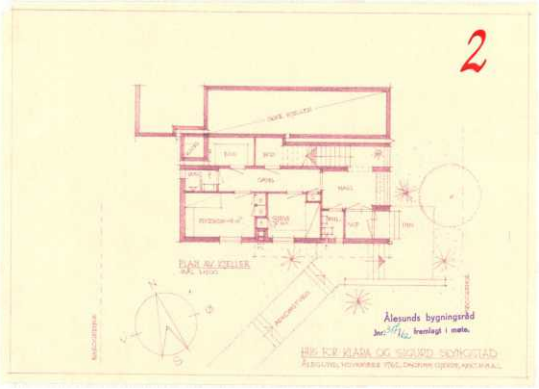
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

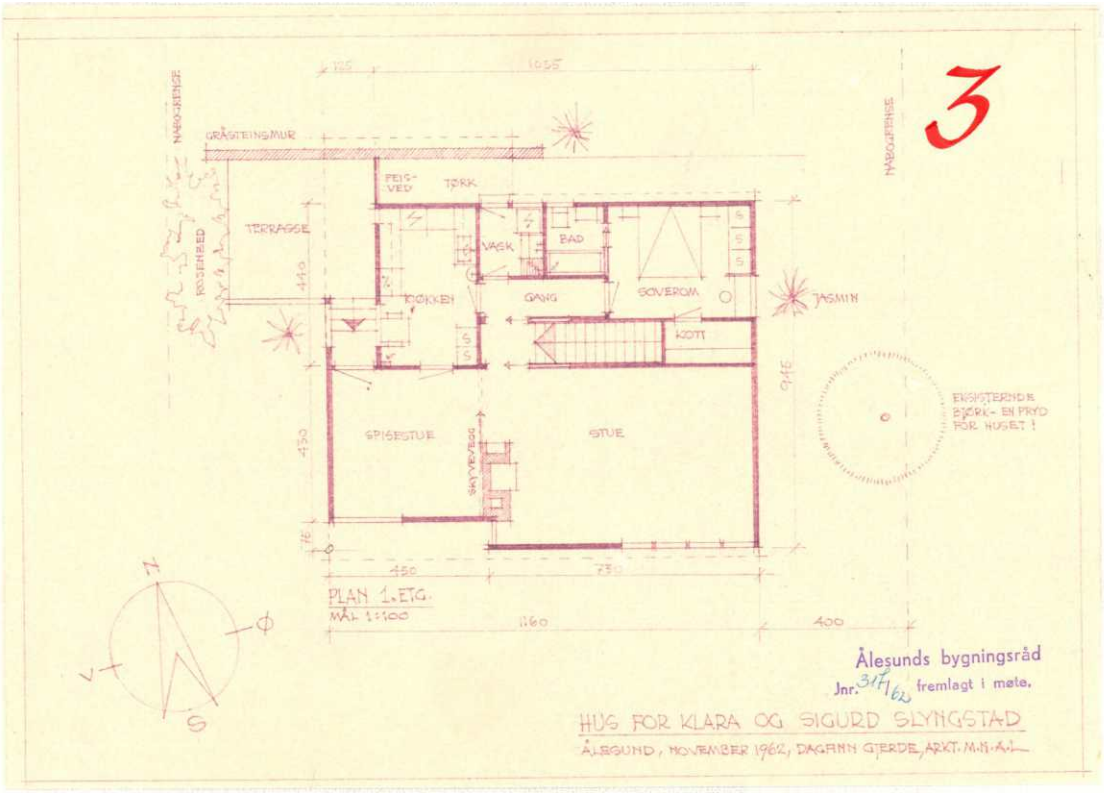

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 142 fremlagt i møte,
Ø
V
N

2



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 1/62 fremlagt i møte.

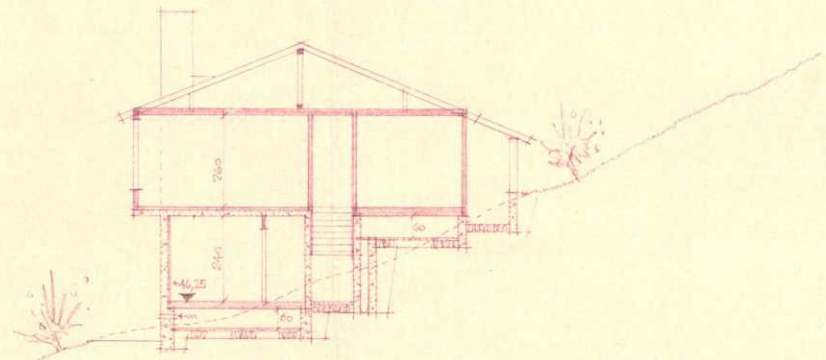
3



Ålesunds bygningsråd
Jnr. 317/62 fremlagt i møte.

HUS FOR KLARA OG SIGURD SLYNGSTAD
ÅLESUND, NOVEMBER 1962, DAGFINN GJERDE, ARKT. M.N.A.L.

4



SNITT - MÅL 1:100

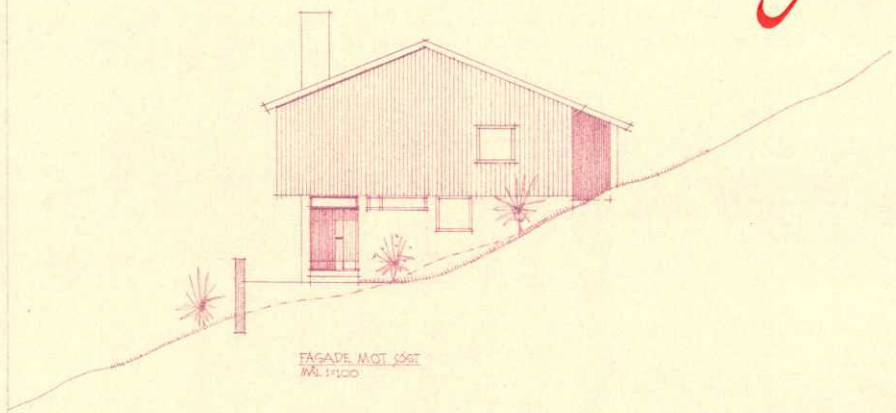
H. 46.25 Merke på salong (Mørkant nærbø ved 47.02)
utsatt 30/6-63
G. Aa

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 317/62 fremlagt i møte.

HUS FOR KLARA OG SIGURD SLYNGSTAD

ÅLESUND, NOVEMBER 1962, DAGFINN GJERDE, ARKT. M.N.A.L.

5



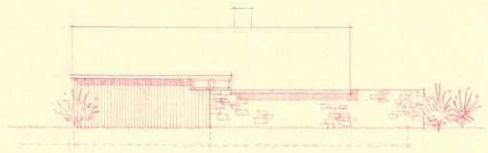
FASADE MOT ØST
MÅL 1:100

Ålesunds bygningsråd
Jar. 5/1 61 fremlagt i møte.

HUS FOR KLARA OG SIGURD SLYNGSTAD

ÅLESUND, NOVEMBER 1962, DAGFINN GJERDE, ARKT. M.N.A.L.

6



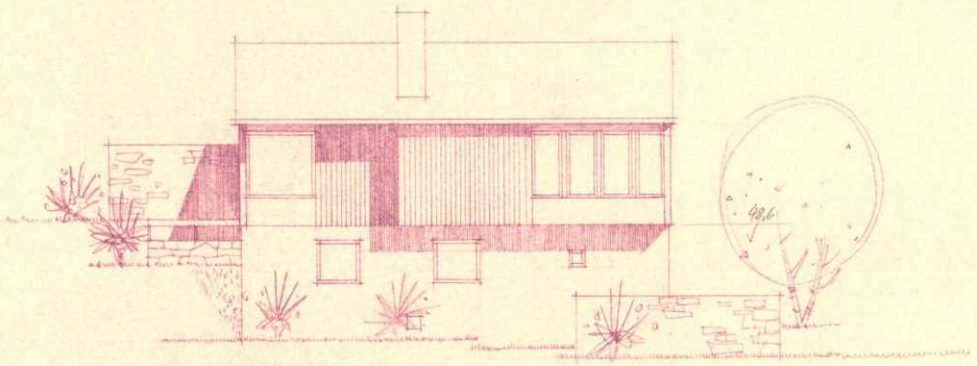
FASADE MOT NORD
SKAL 1:100

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 317/62 fremlagt i møte.

HUS FOR KLARA OG SIGURD SLYNGSTAD

ÅLESUND, NOVEMBER 1961. DAGFINN GJERDE, ARKT. MNLA.

7



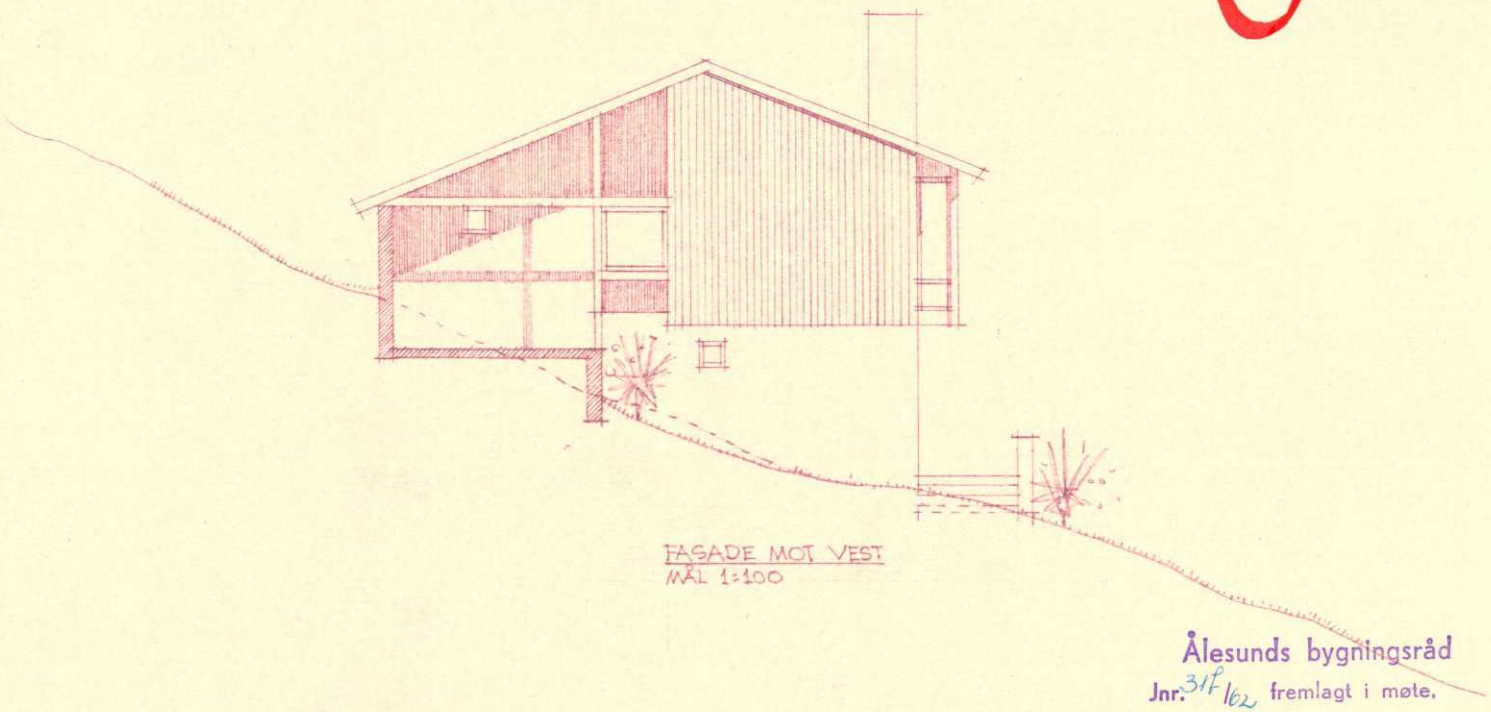
FASADE MOT ØST
MÅL 1:100

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 317/62 fremlagt i møte.

HUS FOR KLARA OG SIGURD SLYNGSTAD

ÅLESUND, NOV. 1962. DAGFINN GJERDE, ARKT. M·N·A·L

8

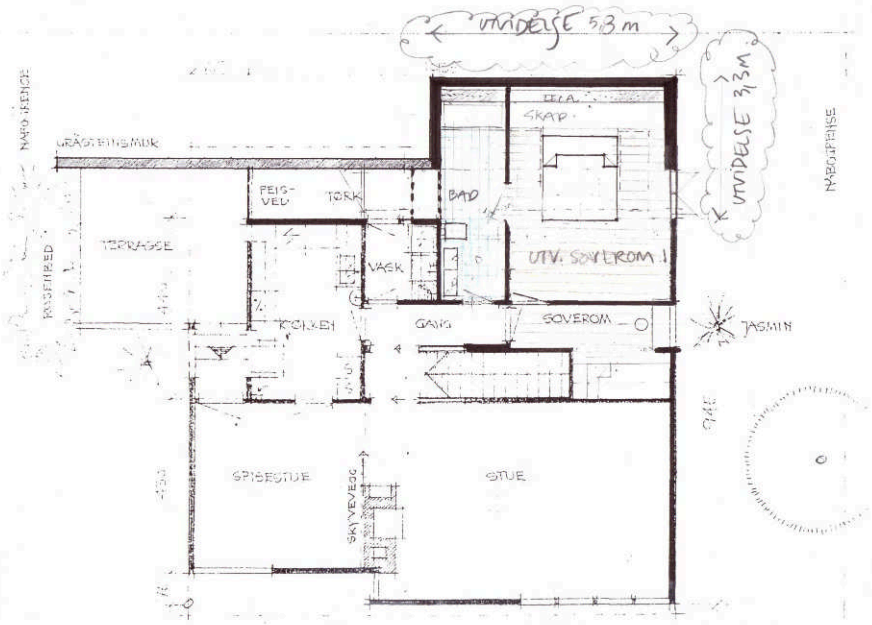


FASADE MOT VEST
MÅL 1:100

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 31f/62 fremlagt i møte.

HUS FOR KLÅRA OG SIGURD SLYNGSTAD
ÅLESUND, NOVEMBER 1962, PAGFINN GJERDE, ARKT. M·N·A·L

Ny tegn. E 1



Tilbygg
for Jacob og Monica

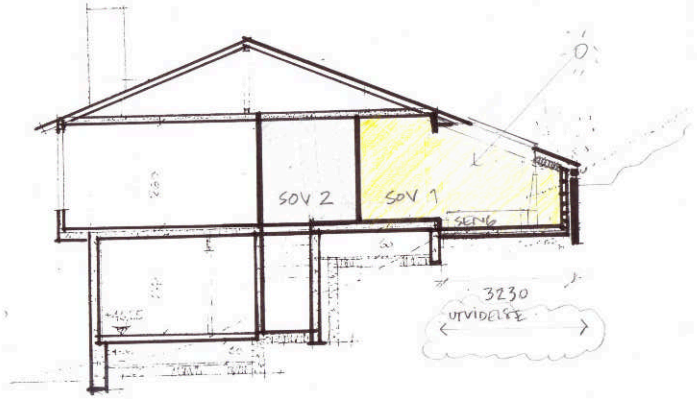
h.w.frilsvei 7, 6007 ålesund gnr./bnr 133/248

plan
M=1:100 tegn. nr 01

Ålesund 23.12.10

etter ombygging

E2



Tilbygg
for Jacob og Monica

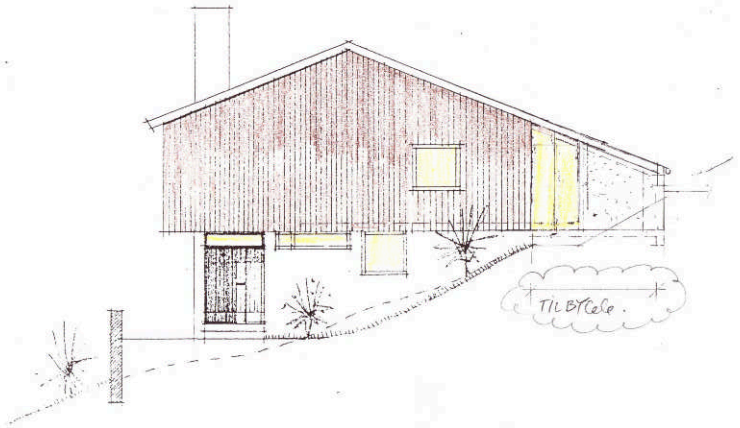
h.w.hilsvei 7, 6007 ålesund gnr./bnr 133/248

Snitt
M=1:100 tegn. nr 02

Ålesund 23.12.10

etter ombygging

E3



Tilbygg
for Jacob og Monica

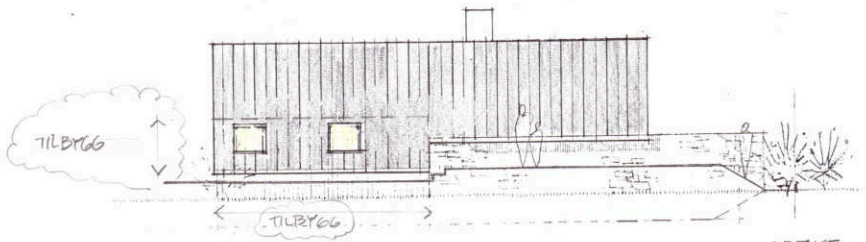
h.v.Blisvei 7, 6007 Ålesund gnr./bnr 133/248

Fasade Øst
M=1:100 tegn. nr 03

Ålesund 23.12.10

etter ombygging

E4



FASADE MOT NORD
MÅL 1:100

Tilbygg
for Jacob og Monica

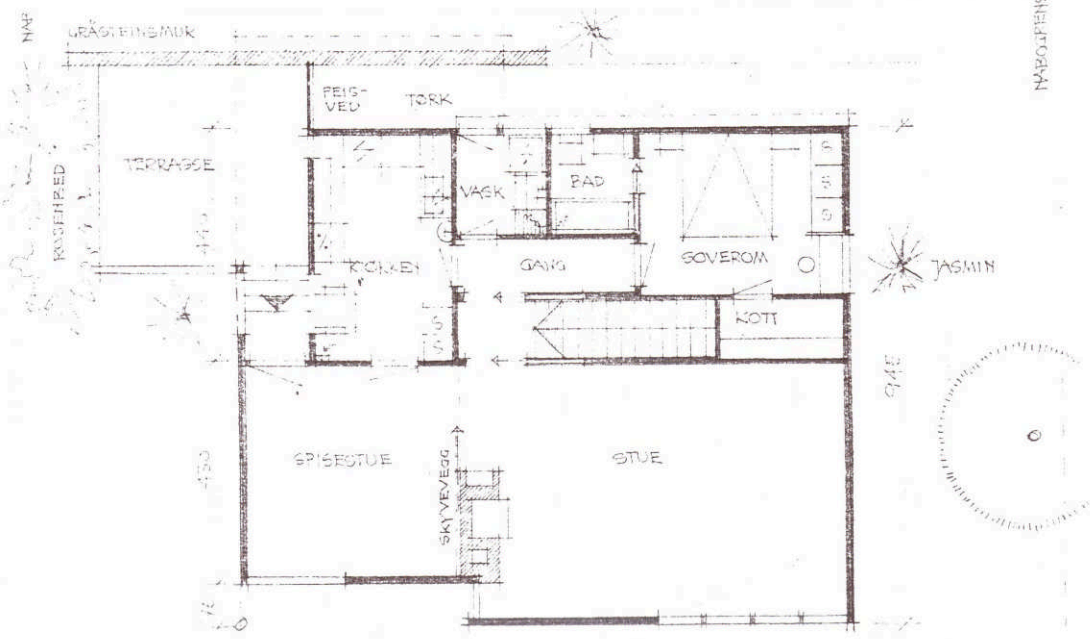
h.w.hilsvei 7, 6007 ålesund gnr./bnr 133/248

Fasade Nord
M=1:100 tegn. nr 04

Ålesund 23.12.10

etter ombygging

Gml. tegn E1 5



Tilbygg
for Jacob og Monica

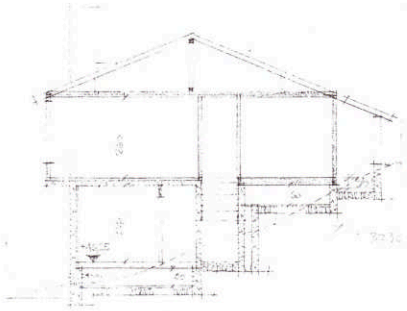
h.w.frisvei 7, 6007 ålesund gnr./bnr 133/248

plan
M=1:100 tegn. nr 01

Ålesund 23.12.10

før ombygging

E2 b



Tilbygg
for Jacob og Monica

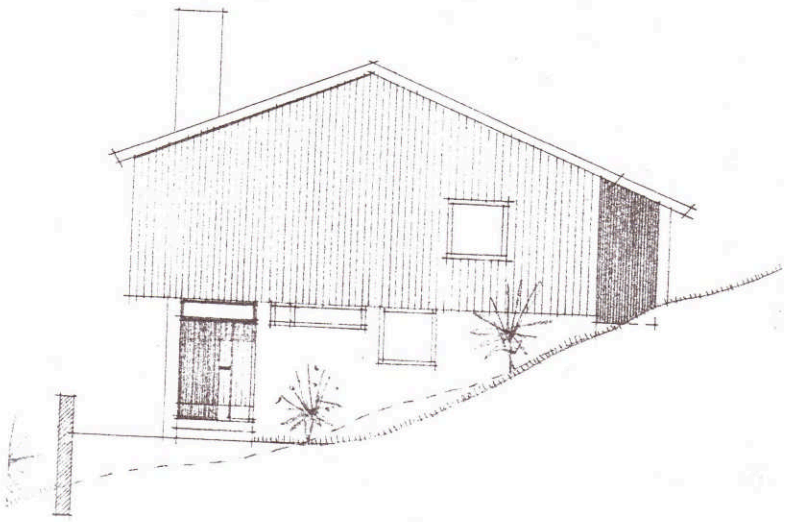
h.w.Hiisvei 7, 6007 Ålesund gnr./bnr 133/248

Snitt
M=1:100 tegn. nr 02

Ålesund 23.12.10

før ombygging

E37



Tilbygg
for Jacob og Monica

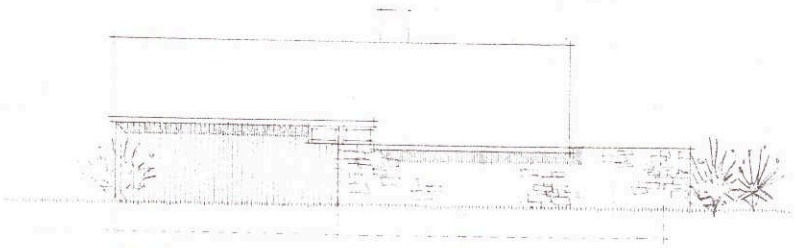
h.w.Irisvei 7, 6007 ålesund gnr./bnr 133/248

Fasade Øst
M=1:100 tegn. nr 03

Ålesund 23.12.10

før ombygging

E4-8



FASADE MOT NORD
AKL 1:100

Tilbygg
for Jacob og Monica

h.w.friisvei 7, 6007 ålesund gnr./bnr 133/248

Fasade Nord
M=1:100 tegn. nr 04

Ålesund 23.12.10

før ombygging

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:
Kløvadalen 1, 6007 Ålesund
Gnr. 133, Bnr. 248, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251019

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Steffen Usterud

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 924 99 143

E-post: steffen.usterud@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.
