PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SKYLEHAMAREN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Utskrift fra Matrikkelen

Byggetegning

Midlertidig brukstillatelse

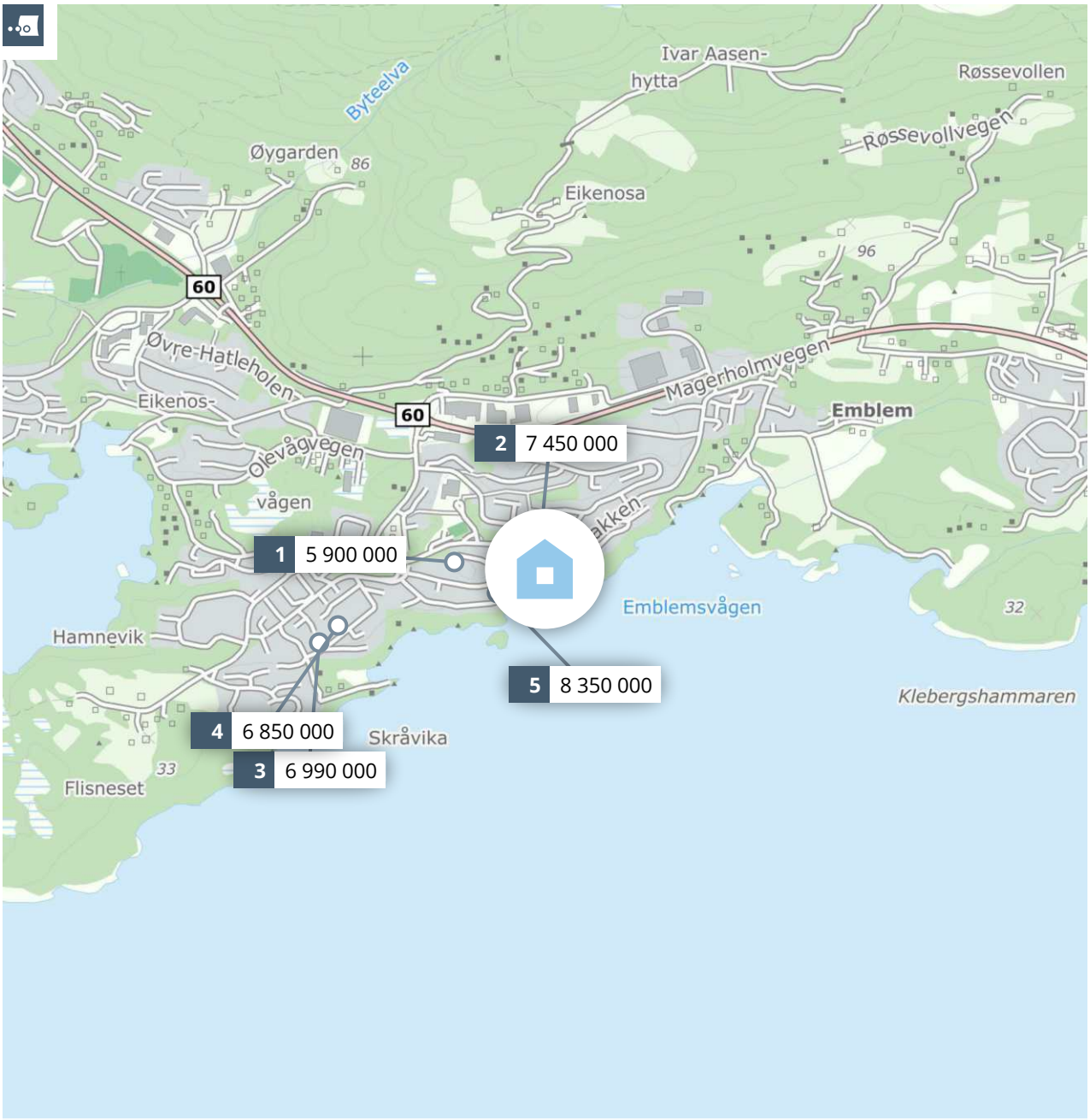
Kart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SKYLEHAMAREN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 16.10.2025

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: Helene Sætre.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Skylehamaren 6, 6013 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 7 BNR 96 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

5 700 000

-	5 700 000	32 386
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	176 m²	18 m²	- m²	49 m²	176 m²	- m²
Tomt					783 m²	
Byggeår					1982	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brudelia 11					18.11.2024	5 800 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**48 361**
	122 m²	1989	1 035 m²	3 sov							
2	Skylehamaren 4					30.05.2025	6 500 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**34 813**
	214 m²	1983	710 m²	2 sov							
3	Skråvika 44					24.09.2025	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**32 512**
	215 m²	1972	1 008 m²	3 sov							
4	Skråvika 38					04.09.2024	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**35 864**
	191 m²	1972	913 m²	4 sov							
5	Brudeholmvegen 10					04.09.2025	8 000 000	**8 350 000**	0	8 350 000	**32 617**
	256 m²	1988	947 m²	4 sov							

Attraktiv beliggenhet på Flisnes, et av Ålesunds mest populære områder blant familier. Her har du "alt" du trenger innenfor kort avstand; barnehage, skoler, dagligvarebutikker, idrettsanlegg, bussforbindelse og utmerket turterreng både langs sjøen og på Emblemsfjellet. Til Moa senterområde er det ca. 10 min med bil og til Ålesund sentrum tar det ca. 25 min.

Innhold:
Første etasje: Entré, gang/trapperom, soverom, bad, vaskerom, to boder, kjellerstue (ikke godkjent) og soverom (ikke godkjent)
Andre etasje: To soverom, bad, gang/trapperom og åpen stue-/kjøkkenløsning.
Utebod - ikke omsøkt/godkjent.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stue:
Stuen har fin størrelse med en vinklet form som gjør det enkelt å møblere i soner. Det er utgang til østvendt veranda og sørvendt altan fra stuen. Gulvoverflater av parkett og på veggene er det malte flater. Det er montert vedovn. Fin kjellerstue med plass til møblering av sittegruppe.

Soverom:
Det er to soverom i 1.etasje. Disse har god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er montert skyvedørsgarderobe på begge rommene. Fra hovedsoverommet er det utgang til en østvendt balkong. I kjeller er det 1 soverom med plass til seng og nattbord. Det er montert garderobeskap i rommet. Et hobbyrom/bod er i dag brukt til soverom nr 4, dette er ikke godkjent og må bruksendres før bruk.

Bad 1.etasje:
Helfliset bad oppusset i 2004. Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning via takventil og luftespalte over dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Rommet har elektriske varmekabler. Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +12 mm. Fall mot sluk på gulv er målt til +6 mm pr.meter. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerom med flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg. Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

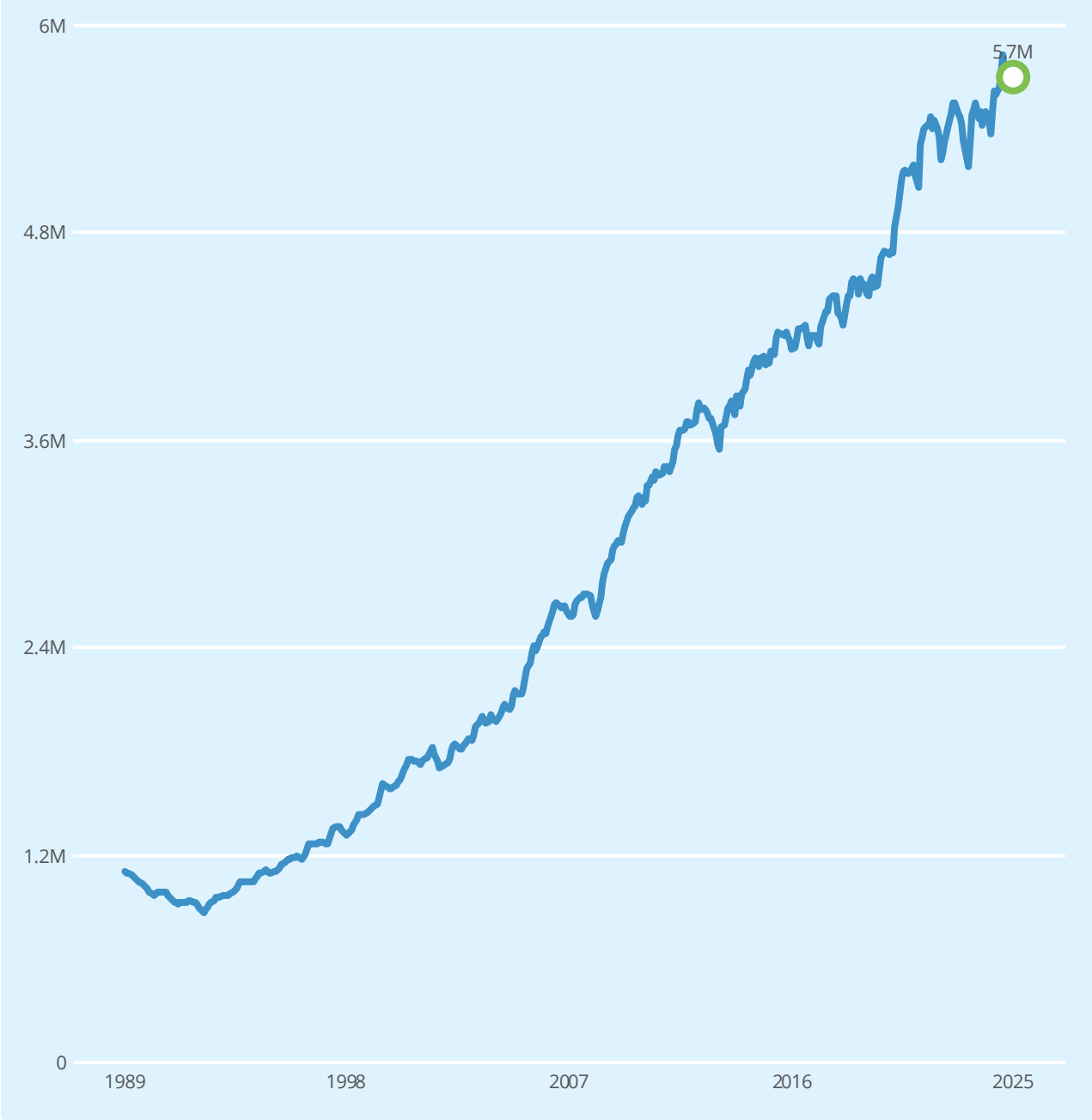
Bad i kjeller:
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluft over dør. Vegger og tak har panel. Gulv i terrazzo. Elektriske varmekabler. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +45 mm. Fall mot sluk på gulv er målt til +22 mm pr.meter. Det er registrert en oppkant ved dør på 10cm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.10.1990		24.10.1990	-	770 000	-	770 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

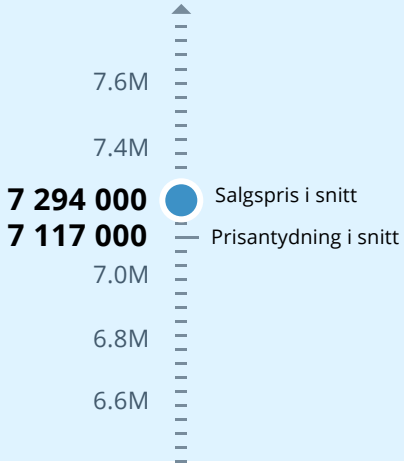
4
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
146
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 6 mnd

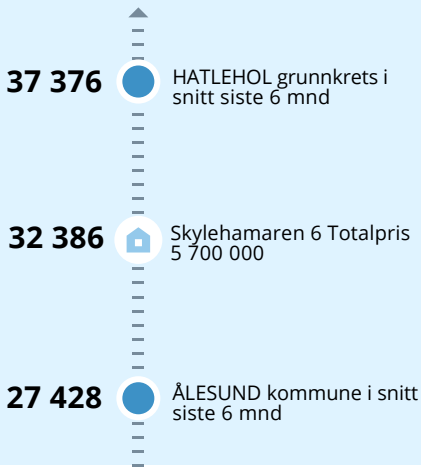
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Skylehamaren 6 , 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 7, bnr. 96

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 24.09.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1060 **Referansenummer:** RB5806

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52506853

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

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

Medansvarlig

Svein-Inge Rikstad

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er opplyst av eier at mose ble fjernet og betongtakstein ble vasket i 2024.
Nedløp, renner og beslag av pvc plast.

Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med tilkomst via loftsluke i gang.
Det ble gjennomført fuktmålinger med pigg ved takgjennomføringer uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.
Malt hovedytterdør i tre med sidefelt og glassfelt fra 2015
Malt ytterdør med glassfelt til sportsbod fra 2019.
Bygningen har malt balkongdører i tre med utgang fra stue og soverom til balkong mot øst og utgang til terrasse mot sør.

Balkong mot øst fra byggeår oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende kledning og malt håndrekke.

Terrasse mot sør fra 1990 tallet oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

1.etasje:
Stue, gang har parkett og laminat på soverom og kjøkken

Kjeller:
Parkett i gang og soverom, laminat i vindfang og lakkert furugulv på kjellerstue og soverom.
Malt betong i boder

Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Eier opplyser at parkett ble skiftet i 2007 og laminat på øvrige rom ble stedvis lagt i perioden 2000-2010.

Gulv på grunn er av betong.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har elementpipe og vedovn montert på stue i 1.etasje.
Sotluke er lokalisert i kjeller.
Eier opplyser at ny vedovn ble montert i 2007

Gulvet har parkett.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt under trapp i kjellergang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er opplyst av eier til å være renovert i 2004 og arbeid er utført i egenregi.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +12 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +6 mm pr.meter.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegger.

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning via takventil og luftespalte over dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på stue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad/vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom med flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg.
Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang ved trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,3 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel.
Taket har panel.
Gulvet har epoxybelegg på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +45 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +22 mm pr.meter.
Det er registrert en oppkant ved dør på 10cm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluft over dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone på tilstøtende soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Badstue innredet med trepanel på vegger og tak.
Gulv av støpt betong.
Rommet er utstyrt med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn av merket Bahco.
Overflater og innredning fremstår med normal aldersmessig bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til fukt.

Løsningen vurderes som funksjonell, men av eldre dato.

Eier opplyser at badstuovn er testet i nyere tid og funnet iorden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er lokalisert på bod.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon og periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.

Det er vannutkaster montert på grunnmur mot nord.

Det er installert varmepumpe i trappegang mellom kjeller og 1.etasje.
Eier opplyser at service på varmepumpe ble utført i 2024.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bod.
Varmtvannstank er forskriftsmessig strømtilkoblet med sikkerhetsbryter.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.
Skjult og åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert ved trapp i 1.etasje og røykvarslere montert i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982.
Det er registrert knotteplast på vegg mot nord og vest, vann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.
Det er forstøtningsmurer av betongstein rundt parkeringsareal.

Skrånet terrengforhold rundt boligen og det er registrert tilfredsstillende fall bort fra betonggrunnmur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er opplyst av eier til å være skiftet i 2019.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende endring er registrert i fremlagte plantegninger datert 14.05.1981

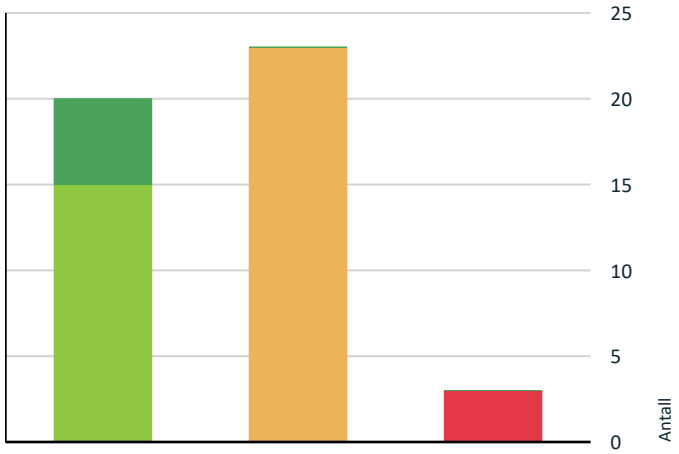
Pkt 1: Rom definert på tegning som vaskerom er i dag nyttet som bad.
Pkt 2: Rom definert på tegning som dusj/wc er idag nyttet som vaskerom.
Pkt 3: Rom i kjeller som er definert på tegning som hobby/sport er idag nyttet som kjellerstue og soverom.

Pkt 1 og 2 er ikke definert som en søknadspliktig endring.

Pkt 3 er definert som en endring av rommets bruk fra tilleggsdel til hoveddel og faller inn under søknadspliktig tiltak, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette forholdet er omsøkt og/eller godkjent.

Sammendrag av boligens tilstand

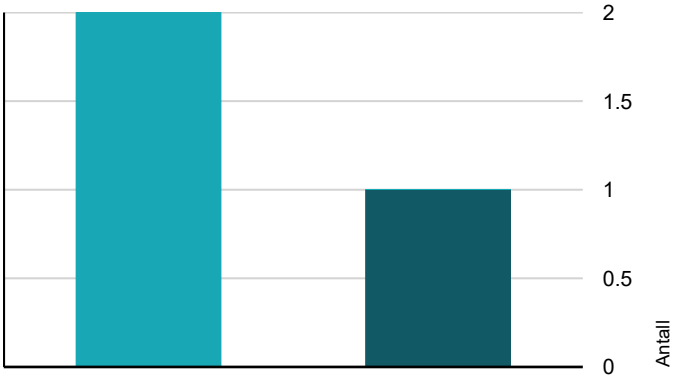
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør sportsbod Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassen som fungerer som tak over sportsbod er ikke en tett konstruksjon, nedbør trenger igjennom og balkongdør som er montert i sportsbod blir utsatt for mye fuktighet ved regnfall.

Det er registrert råteskader på balkongdør og døren er ikke mulig å lukke som følge av fuktpåkjenning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Høyde på forstøtningsmur er på høyeste punkt målt til å være 76cm, det er krav til rekkverk på forstøtningsmurer som er 50cm eller høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er registrert utettheter rundt sluk, flisfuger og overganger mellom gulv og veggoverflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er avvik:

Det er registrert stedvise lekkasjer i taknedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredte råteskader i nedre del av bordkledning på vegg mot vest.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvise fuktskjolder i undertaket, skjolder fremstod tørre på befaringstidspunktet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert værslitte vinduer mot vest i form av oppsprekking i overflaten.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdør kniper i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på balkong mot øst og terrasse mot sør er målt til 89cm.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i langsgående og tverrskjøter i furugulv på kjellerstue. Det er med overveiende sannsynlighet grunnet uttørkning av gulvbord.

Det er registrert glipper mellom dørterskel og gulv på soverom mot nordøst.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er målt et høydeavvik på 11mm innenfor en lengde på 2 meter i kjellergang.

Det er målt en høyde på 96mm ved boddør og en høyde på 85mm 2 meter inn på gulv fra boddør.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt til 88cm

Håndløper på vegg er løs.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er registrert manglende isolering av kloakklufting på kaldtloft.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er montert dusjvegger med tett sokkellist på gulv.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Det er montert et høyskap med ca. 7 cm avstand foran avtrekksviften, noe som reduserer viftes kapasitet og effektivitet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert trepanel i våtsoner.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Gulvbelegget består av epoxy og er registrert å være 43 år gammelt.
Forventet levetid for epoxybelegg er 30 år, det foreligger dermed økt risiko for svekkelser i tettesjiktet som brudd/sprekker. Med bakgrunn i alder kan ikke lenger tetthet garanteres.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert at det er i nyere tid lagt smøremembran rundt og oppå sluk, dette er ikke en fagmessig utførelse da membran skal legges under klemlist på sluk.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert kontinuerlig lekkasje av vann fra sisternen og ned i toalettskålen.
Sannsynlig årsak er slitt eller utett pakning i spyleventilen, alternativt kan lekkasjen skyldes feil på flottør/innløpsventil eller for høy vannstand i sisternen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Skiftet varmtvannstank
2014	Modernisering	Skiftet kjøkken
2014	Modernisering	Rehabilitert sikringsskap
2010	Modernisering	Montert varmepumpe
2007	Modernisering	Skiftet parkett på stue og gang
2007	Modernisering	Skiftet peis på stue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er opplyst av eier at mose ble fjernet og betongtakstein ble vasket i 2024.

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

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av pvc plast.

Det er registrert at overvann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert stedvise lekkasjer i taknedløp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadde eller utette taknedløp bør skiftes for å sikre korrekt bortledning av overvann. Lekkasjer i nedløp vil kunne medføre økte fuktbelastninger på bygningens konstruksjoner og redusere fuktsikringen.



Taknedløp med skad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert spredte råteskader i nedre del av bordkledning på vegg mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut.
Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.



Råteskade i bordkledning på vegg mot vest.



Råteskade i bordkledning på vegg mot vest.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med tilkomst via loftsluke i gang.

Det ble gjennomført fuktmålinger med pigg ved takgjennomføringer uten funn av forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvise fuktskjolder i undertaket, skjolder fremstod tørre på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til fuktskjolder er anbefalt.



Fuktmåling med pigg ved takgjennomføring for kloakklufting.


Fuktmåling med pigg ved takgjennomføring for pipe

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert værslitte vinduer mot vest i form av oppsprekking i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av vinduer. Sprekker i overflaten vil føre til fuktinntrengning som vil kunne forkorte vinduets levetid.


Værslitt vindu mot vest


Værslitt vindu mot sør

TG 2 Ytterdører

Malt hovedytterdør i tre med sidefelt og glassfelt fra 2015
Malt ytterdør med glassfelt til sportsbod fra 2019.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdør kniper i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å justere hovedinngangsdør.

TG 3 Balkongdør sportsbod

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Terrassen som fungerer som tak over sportsbod er ikke en tett konstruksjon, nedbør trenger igjennom og balkongdør som er montert i sportsbod blir utsatt for mye fuktighet ved regnfall.

Det er registrert råteskader på balkongdør og døren er ikke mulig å lukke som følge av fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Balkongdør med råteskader må skiftes ut. Før balkongdør skiftes bør det etableres et tett etasjeskille/takkonstruksjon over sportsbod for å hindre videre fuktbelastning på balkongdør.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare omfang av fuktsikringstiltak over balkongdør.

Tilstandsgrad er satt med grunnlag i råteskade på balkongdør og kostnadsestimat er satt med grunnlag av å skifte balkongdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Situasjonsbilde balkongdør sportsbod.



Råteskade i nedre kant av dørblad.

TG 1 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdører i tre med utgang fra stue og soverom til balkong mot øst og utgang til terrasse mot sør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot øst fra byggeår oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende kledning og malt håndrekke.

Terrasse mot sør fra 1990 tallet oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på balkong mot øst og terrasse mot sør er målt til 89cm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må økes til minimum 90 cm for å tilfredstille krav på oppføringstidspunktet for terrasser.
Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde balkong mot vest



Rekkverkshøyde terrasse mot sør

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
1.etasje:
Stue, gang har parkett og laminat på soverom og kjøkken

Kjeller:
Parkett i gang og soverom, laminat i vindfang og lakkert furugulv på kjellerstue og soverom.
Malt betong i boder
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.

Eier opplyser at parkett ble skiftet i 2007 og laminat på øvrige rom ble stedvis lagt i perioden 2000-2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i langsgående og tverrskjøter i furugulv på kjellerstue. Det er med overveiende sannsynlighet grunnet uttørkning av gulvbord.

Det er registrert glipper mellom dørterskel og gulv på soverom mot nordøst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krympningsskader på gulvbord er vanskelig å utbedre på en estetisk tilfredsstillende måte siden det er registrert større sprekker mellom gulvbordene.

Det må påregnes å utbedre sprekker mellom gulvbord, alternativ til utbedring av sprekker mellom gulvbord kan være å legge nytt gulv.

Det er anbefalt å skifte feielist i overgang gulv og terskel som dekker overgang mellom parkettgulv og terskel.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde furugulv på kjellerstue.



Situasjonsbilde furugulv på kjellerstue.



Situasjonsbilde overgang parkettgulv og terskel på soverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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.

Det er målt et høydeavvik på 11mm innenfor en lengde på 2 meter i kjellergang.

Det er målt en høyde på 96mm ved boddør og en høyde på 85mm 2 meter inn på gulv fra boddør.

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.



Nivellering av gulv på grunn i gang i kjeller



Nivellering av gulv på grunn i gang i kjeller

TG 2 Radon

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

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Kilde Norges geologiske undersøkelser

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn montert på stue i 1.etasje.
Sotluke er lokalisert i kjeller.

Eier opplyser at ny vedovn ble montert i 2007

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt under trapp i kjellergang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 8,3 vekt%

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverkshøyde er målt til 88cm

Håndløper på vegg er løs.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde til minimum 90cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.
Det er anbefalt å feste håndløper til vegg.



Rekkverkshøyde trapp i gang 1.etasje.



Løs håndløper på vegg i trappeløp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er opplyst av eier til å være renovert i 2004 og arbeid er utført i egenregi.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +12 mm

Tilstandsrapport

Fall mot sluk på gulv er målt til +6 mm pr.meter.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er montert dusjvegger med tett sokkellist på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er anbefalt å fjerne sokkellist på dusjvegg, evt. lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i tilliggende konstruksjoner.



Dusjvegger med tett sokkellist på gulv.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Eldre plastsluk uten synlig membran ved klemring.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, gulvstående toalett og dusjvegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning via takventil og luftespalte over dør.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert et høyskap med ca. 7 cm avstand foran avtrekksviften, noe som reduserer viftes kapasitet og effektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Høyskapet bør flyttes eller justeres slik at avtrekksviften får fri luftstrøm.
Dersom plasseringen opprettholdes, vil avtrekkskapasiteten reduseres, noe som gir dårligere ventilasjon og økt risiko for fuktbelastning i rommet.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg på stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegg.
Vaskerommet er utstyrt med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

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

Det er registrert utettheter rundt sluk, flisfuger og overganger mellom gulv og veggoverflater.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Situasjonsbilde sluk i gulv.


Situasjonsbilde overgang gulv og sokkelflis.


Situasjonsbilde overgang sokkelflis og veggoverflater.


Situasjonsbilde av sluk i gulv.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang ved trapp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,3 vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 8,3 vekt%

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert trepanel i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trepanel i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige og godkjente materialer tilpasset våtrom, i samsvar med gjeldende forskrifter.
Dersom tiltak ikke utføres, må det påregnes svelling, deformasjon og råteskader i panelet samt økt risiko for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har epoxybelegg på gulv.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +45 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +22 mm pr.meter.

Det er registrert en oppkant ved dør på 10cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvbelegget består av epoxy og er registrert å være 43 år gammelt.
Forventet levetid for epoxybelegg er 30 år, det foreligger dermed økt risiko for svekkelser i tettesjiktet som brudd/sprekker. Med bakgrunn i alder kan ikke lenger tetthet garanteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av gulvbelegg og etablering av nytt, forskriftsmessig tettesjikt tilpasset våtrom.
Dersom tiltak ikke utføres, må det påregnes økt fare for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner, med risiko for følgeskader som råte, soppvekst og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er registrert at det er i nyere tid lagt smøremembran rundt og oppå sluk, dette er ikke en fagmessig utførelse da membran skal legges under klemlist på sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Eldre plastsluk

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert kontinuerlig lekkasje av vann fra sisternen og ned i toalettskålen.
Sannsynlig årsak er slitt eller utett pakning i spyleventilen, alternativt kan lekkasjen skyldes feil på flottør/innløpsventil eller for høy vannstand i sisternen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring ved rengjøring eller utskifting av pakning/ventil, samt kontroll og eventuell justering av flottør og vannstand i sisternen.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluft over dør.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt bak dusjsone på tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vekt%

Tilstandsrapport

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

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

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue innredet med trepanel på vegger og tak.
Gulv av støpt betong.
Rommet er utstyrt med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn av merket Bahco.
Overflater og innredning fremstår med normal aldersmessig bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller tegn til fukt. Løsningen vurderes som funksjonell, men av eldre dato.

Eier opplyser at badstuovn er testet i nyere tid og funnet iorden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er lokalisert på bod.

Tilstandsrapport

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



Hovedstoppekran er lokalisert på bod.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Det er registrert manglende isolering av kloakklufting på kaldtloft.

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

Kloakklufting bør isoleres for å unngå kondensproblematikk.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er vannutkaster montert på grunnmur mot nord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trappegang mellom kjeller og 1.etasje.

Eier opplyser at service på varmepumpe ble utført i 2024.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på bod.

Varmtvannstank er forskriftsmessig strømtilkoblet med sikkerhetsbryter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.
Skjult og åpen installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt 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.
   1982 Rehabilitert sikringssskap i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Rehabilitering av sikringsskap i 2014.
   Montert AMS måler i 2018.

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?
   Nei

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?
    Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskap er lokalisert i vindfang.

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.

Boligen har brannslukningsapparat lokalisert ved trapp i 1.etasje og røykvarslere montert i begge etasjer.

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 Brannslukningsapparat er datert 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Brannslukningsapparat er lokalisert ved trapp i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Det er registrert knotteplast på vegg mot nord og vest, vann fra taknedløp er videreført i rørsystemer under bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer av betongstein rundt parkeringsareal.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

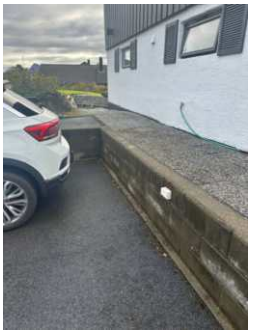
Høyde på forstøtningsmur er på høyeste punkt målt til å være 76cm, det er krav til rekkverk på forstøtningsmurer som er 50cm eller høyere.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høyde på forstøtningsmur er målt til å være 76



Situasjonsbilde forstøtningsmur.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen og det er registrert tilfredsstillende fall bort fra betonggrunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er opplyst av eier til å være skiftet i 2019.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

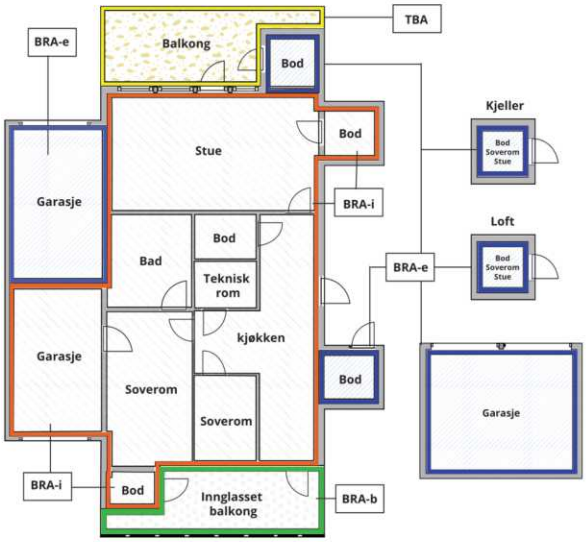
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	89			89	43
Kjeller	69	18		87	6
SUM	**158**	**18**			**49**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, badstue		
Kjeller	Soverom, kjellerstue, bod, bod 2, gang, bad/vaskerom, vindfang, soverom 2, bad	Bod 3	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter sportsbod mot syd på 18kvm

Åpent areal (TBA) omfatter terrasse mot syd på 37kvm, balkong mot øst på 6kvm og platting ved inngangparti på 6kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Følgende endring er registrert i fremlagte plantegninger datert 14.05.1981

Pkt 1: Rom definert på tegning som vaskerom er i dag nyttet som bad.
Pkt 2: Rom definert på tegning som dusj/wc er idag nyttet som vaskerom.
Pkt 3: Rom i kjeller som er definert på tegning som hobby/sport er idag nyttet som kjellerstue og soverom.

Pkt 1 og 2 er ikke definert som en søknadspliktig endring.

Pkt 3 er definert som en endring av rommets bruk fra tilleggsdel til hoveddel og faller inn under søknadspliktig tiltak, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette forholdet er omsøkt og/eller godkjent.

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

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	142	34

Kommentar

Enebolig

Oppmålt på befaringsdato.
S-rom omfatter 2 stk boder i kjeller på 16kvm og sportsbod på 18kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Anne Kirsti Fløe Olsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	7	96		0	783.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skylehamaren 6

Hjemmelshaver

Olsvik Anne Kirsti Fløe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med flott beliggenhet på Flisnes med utsikt utover Storfjorden mot sør. Kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel mot nord, etablert plenarealer mot øst og vest.
Det er etablert skjermende hekk i tomtegrense mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	14.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	23.09.2025		Gjennomgått	67	Nei
Fra Infoland	23.09.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	15.10.2025	Endret plassering av varmepumpe og komplementert badstue.

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/RB5806

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.
313251094

Selger 1 navn
Anne Kirsti Flø Olsvik

Gateadresse
Skylehamaren 6

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6013

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: 1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 35

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91328985

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: 313251094

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bader ble pusser opp ca 2004. Der er gjort av ufaglært/egeninsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble smørt membran av nå avdød ektemann.

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	Det ble oppdager en mindre lekkasje på forsyningssrør/drikkevann på utsiden av huset 2019. Det ble en forsikringssak og varmtvannstank ble byttet av fagfolk i forbindelse med utbedring og utskifting av driklevannsledning/kobling. Det er installert ny utvendig stoppe-ventil.
Arbeid utført av	Bravida (så vidt jeg husker)

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

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 ila. de siste 10 år, vært observert mus i huset 4-5 ganger. Dette har vært på vinterstid, og feller har tatt livet av musen etter kort tid. Det er lagt på dobbelt lag med "musbørst" under kledning mot bakken, og dette har medført at det siste årene ikke har vært observert mus.

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, kun av faglært
Beskrivelse	installering av moderne sikringsskap 2014. Varmepumpe installert av fagfolk, og det er gjennomført service på varmepumpe 2024, av fagfolk.
Arbeid utført av	Alfa Elektro

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

Document reference: 313251094

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	Terrasebygget og støping av såle er gjort i egeninnsats.

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	Det ble ca 2005 gjort et større arbeid av fagfolk. Hvor det ble opparbeider, utvidet, støpt ringmur og asfaltert ny oppkjørsel til huset mot nord. Dette var et større arbeid, som ble utført av fagfolk.
Arbeid utført av	Usikker på firmanavn

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

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

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: 313251094

Tilleggskommentar

Boligen ble kjøpt av oss i 1990, vi har som familie bod i huset siden den tid. Ektemann døde i 2022, og dette er hoved årsaken til nåværende salg. Det har vært en veldig god og trygg bolig, som ikke har gitt noen utfordringer for oss som familie. Det er et veldig rolig og trygt nabolag, hvor det nå ser ut til å gå mot et generasjons skifte. Egen erklæring er skrevet etter beste evne og ærlighet.

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 forsikringspremie er 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: 313251094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

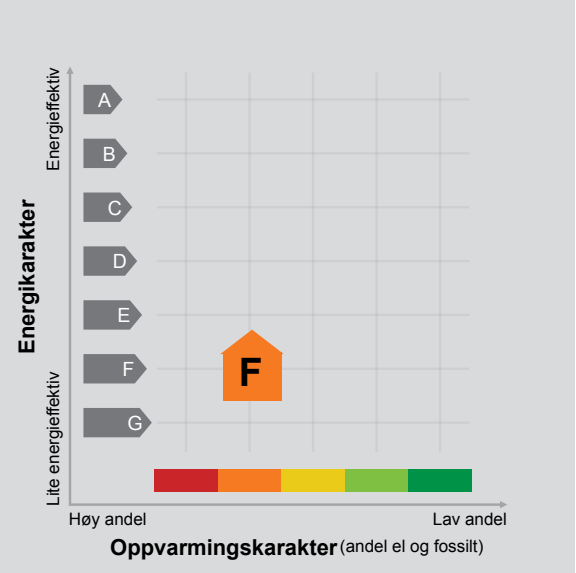
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kirsti Fløe Olsvik	6c7bbcf752c9683fd40fe4d35bd8333db4022ed1	14.09.2025 14:36:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251094

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Skylehamaren 6
Postnummer	6013
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15908610
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180404
Dato	15.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.09.2025 10:46

Eiendom 1508-7/96

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.01.1981	Andel	
Kommunenr	1508	Oppgitt areal	783,5 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	7	Beregnet areal	783,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	96	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skylehamaren 6	6013 Ålesund	Hatlehol	Indre Borgund (Blindheim, Flisnes Og Emblem)	Spjelkavik

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.01.1981	Kart- og delingsforretning	1508-7/30	Avgiver	-783,5
		1508-7/96	Mottaker	783,5
01.01.2020	Omnummerering	1508-7/96	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	1508-7/96	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

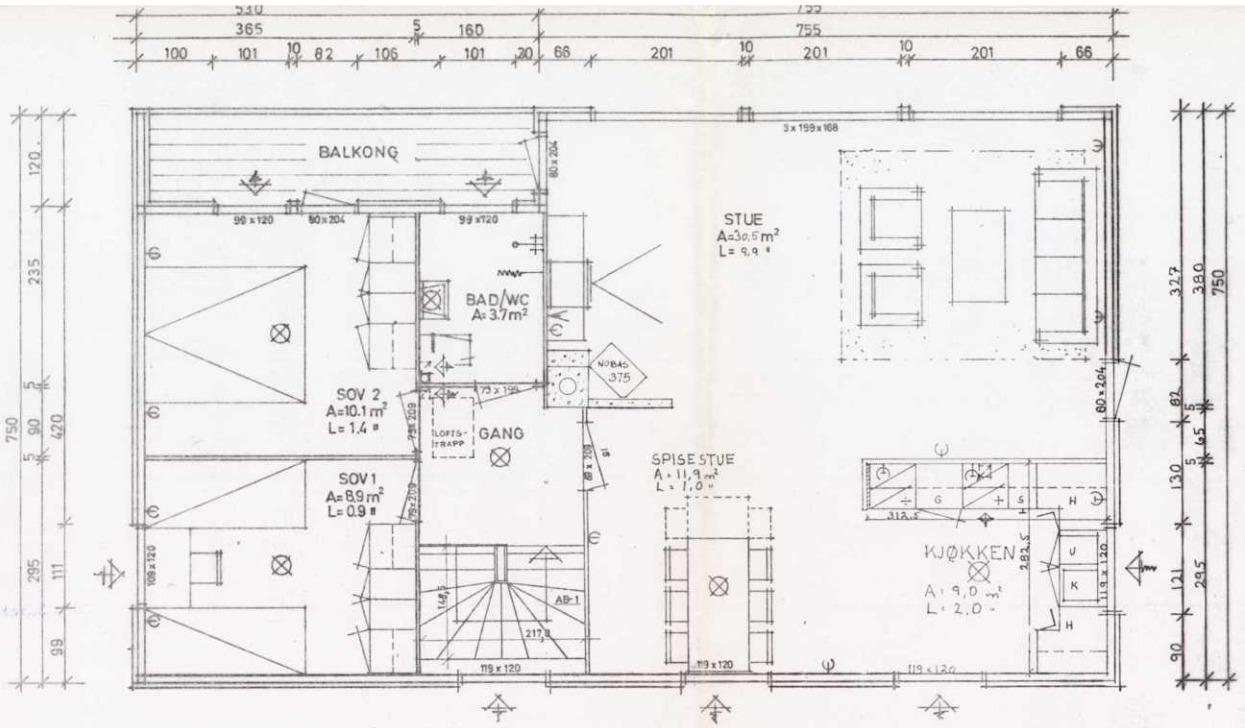
Bygningsnr	15908610			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	160/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1982	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	160/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	160	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	84/0	0/0	84/0
U01	Underetasje	0	76/0	0/0	76/0



GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd
sak nr. 208 dat. 14.5.81
M.L.

TEKNISK ETAT
Mott. 16 FEB. 1981
Ark. nr. 7/96

420 | 121 | 174 | 121 | 158 | 121 | 170
365 | 5 | 220 | 5 | 235 | 120 | 5 | 325
1285

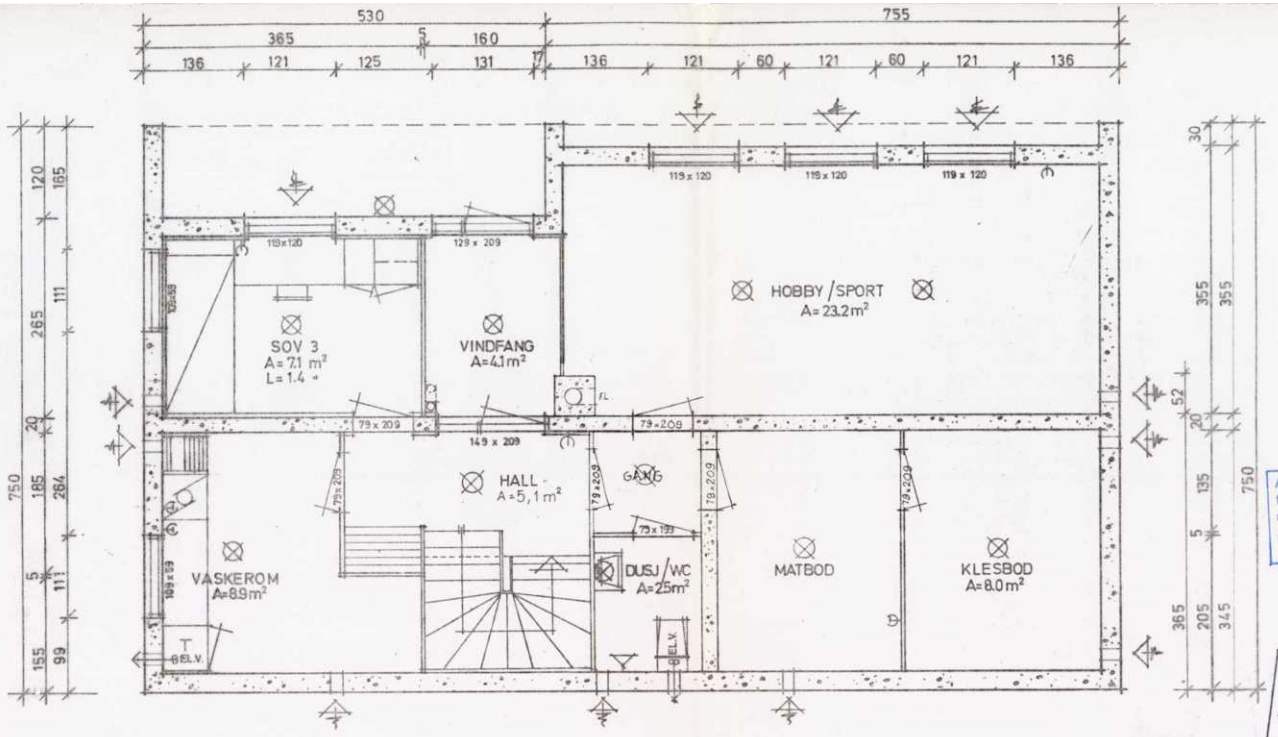
HUSBANKENS REG.NR. 103-79

81-549

BRUVIKHUS
TYPE 209 REV.ORG. 1977 27.2.79

SVEIN KVASSNES	PLAN
KONT.	M= 1:50
14-1-81, 29.1.81.	A.A/M-A.J.

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK



ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
rådd/del sak nr. 208
dat. 14.5.81

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsrådd/del
sak nr. 208 dat. 14.5.81

TEKNISK ETAT
Mott. 1 8 FEB. 1981
Ark. nr. 7/96

ALLE MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER SNEKKERMÅL.
DET MÅ BEREGNES KLÆRING

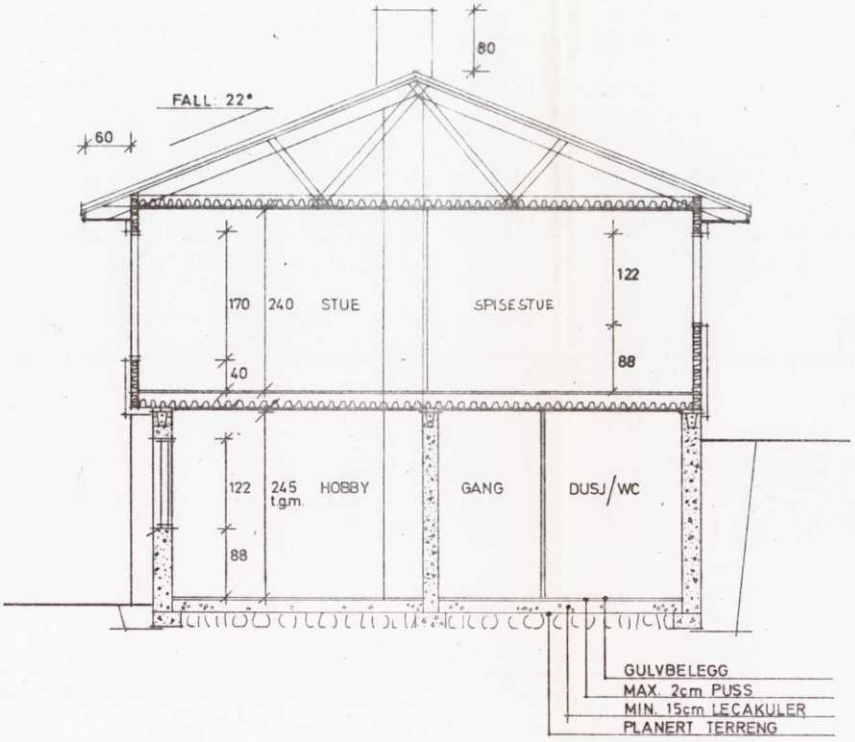
VEKSELMÅL TRAPP MÅ VÆRE : 217,0 x 14 8,5
HØYDE TRAPP: 272,0 1 + 1 + 4 1

BRUVIKHUS
TYPE 209

SVEIN KVASSNES

KJELLERPLAN
M= 1:50

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

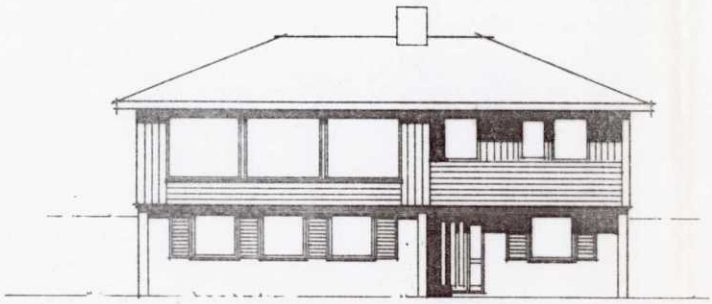


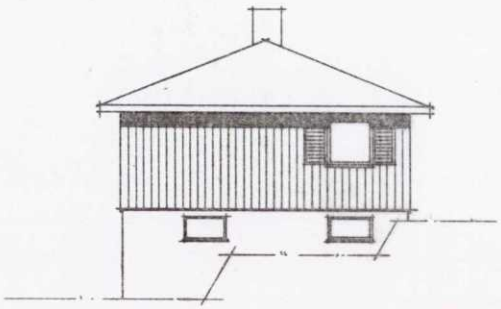
ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygnings-
rådets sak nr. 208
dat. 14.5.81

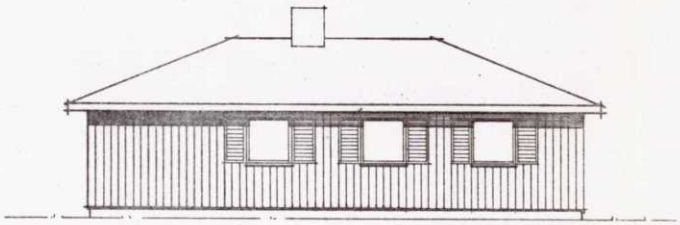
GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsrådets
sak nr. 208 dat. 14.5.81

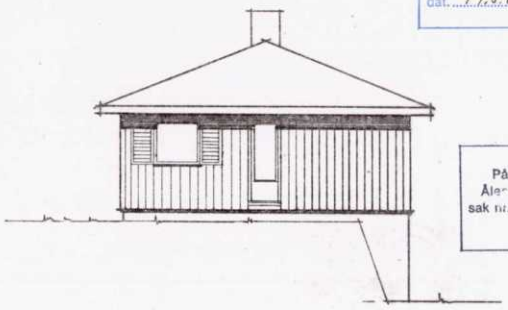
TEKNISK ETAT
Mott. 16 FEB. 1981
Ark. nr. 7/96

BRUVIKHUS TYPE 209	SVEIN KVASSNES	SNITT M= 1: 50
	Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK	









ANMELDELSESTEGNINGER
til Ålesund bygningsrådsvesen nr. 208
dat. 14.5.81

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsrådsvesen
sak nr. 208 dat. 14.5.81

TEKNISK ETAT
Mott. 18 FEB. 1981
Ark. nr. 7/96

BRUVIKHUS
TYPE 209

SVEIN KVASSNES

FASADER
M = 1:100

Denne tegning kan kun benyttes i forbindelse med materialleveranse fra firma AKSEL BRUVIK

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Flisnes		7	96	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Bolig	16.2.81 6.4.81	dato 14.5.81	sak 208/81

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Svein Kvasnes	Fannestrandvegen 128 Kvilttopp, 6400 Molde	072-56320

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kåre Gjærde	Vikegata 39, 6150 Ørsta	66113

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kåre Gjerde	Vikegata 39, 6150 Ørsta	66113

Byggearbeidet påbegynt 28.8.81

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1) Puss av utv. kjellermur.

2) Planeringsarbeider med opparbeiding av terrasse mot sydvest.

3) Stiger for feiing anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1.12.82

Ålesund den 10.5.82

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

bygningssjef

Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skylehamaren 6 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Flaggstang
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skylehamaren 6 6013 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

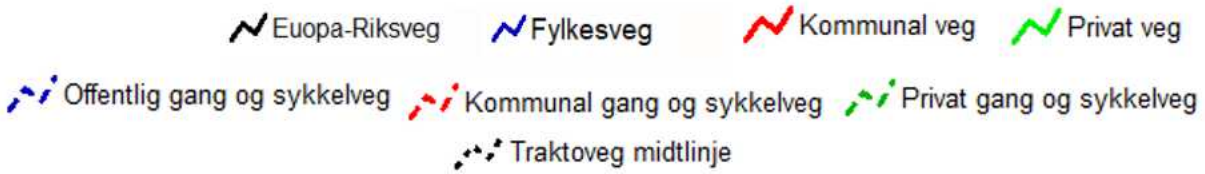
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Mønelinje
- Taksprang
- Stitrapp
- Sti
- Gjerde
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Kystkontur tekniske anlegg
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Trapp
- Privatveg gatenavn.
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Hekk
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Svømmebasseng
- Trapp
- Kjøreveg
- Sti
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Havflate

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.

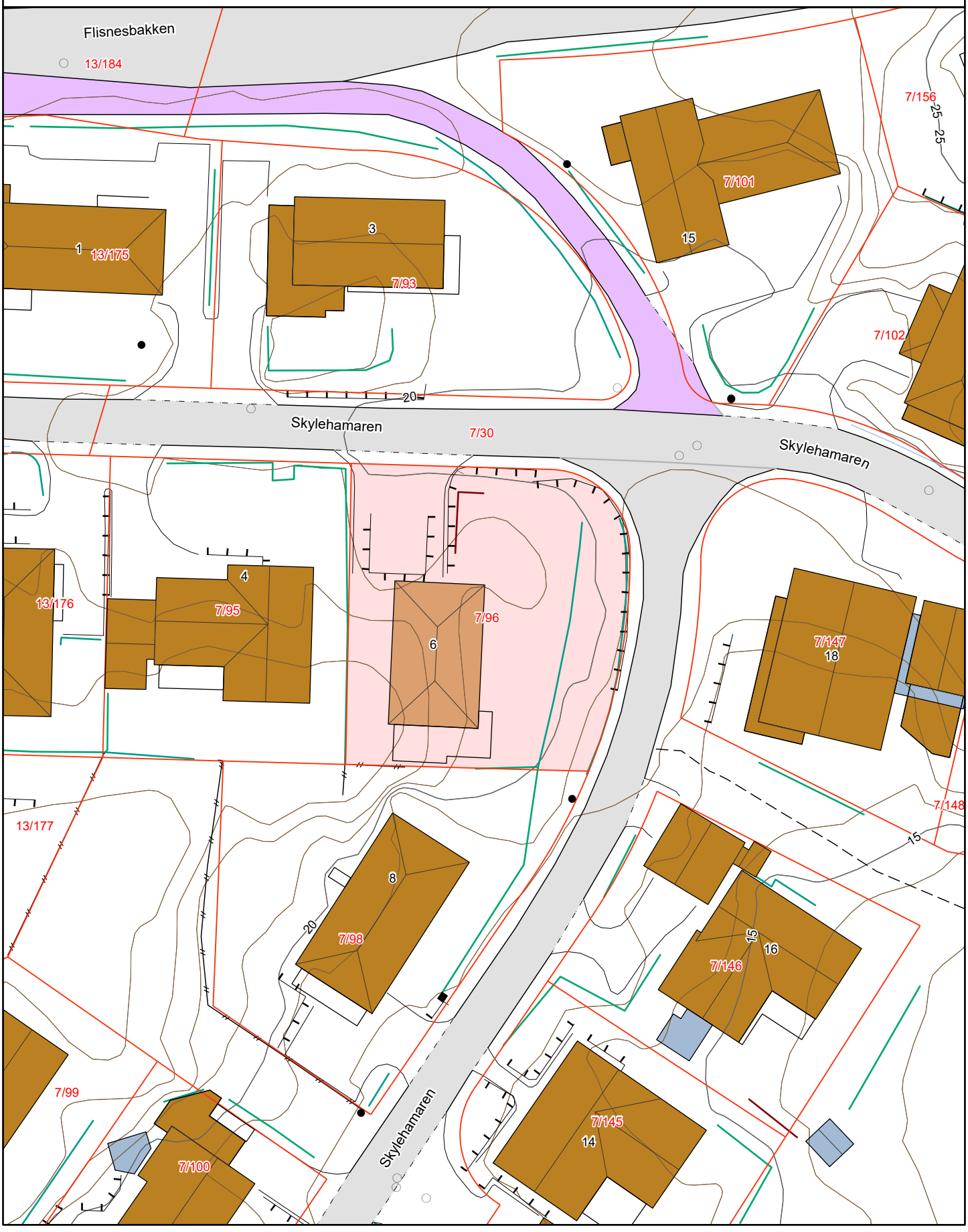
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

Oversiktskart

Adresse: **Skylehamaren 6, 6013 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/7/96/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 783 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.09.2025



Matrikkelkart

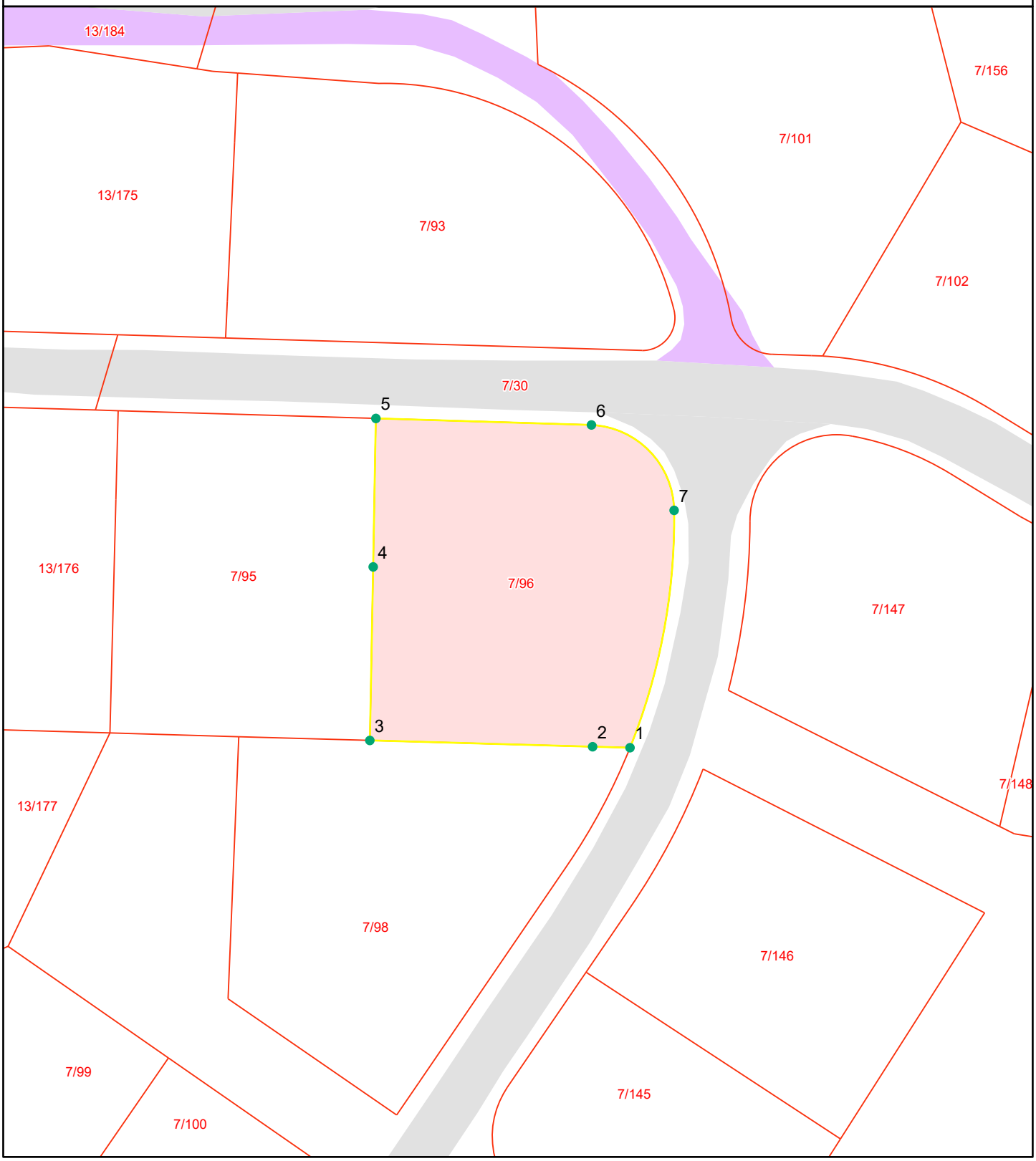
Adresse: **Skylehamaren 6, 6013 Ålesund**
Gnr/bnr: **1508/7/96/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 783 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 17.09.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 783 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6924608.2	366799.7	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	3.46	0
2	6924608.29	366796.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	20.61	0
3	6924608.87	366775.69	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	16.03	0
4	6924624.86	366776	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.71	0
5	6924638.54	366776.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	19.94	0
6	6924637.94	366796.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.1	8.021
7	6924630.07	366803.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	22.44	56.691

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skylehamaren 6 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

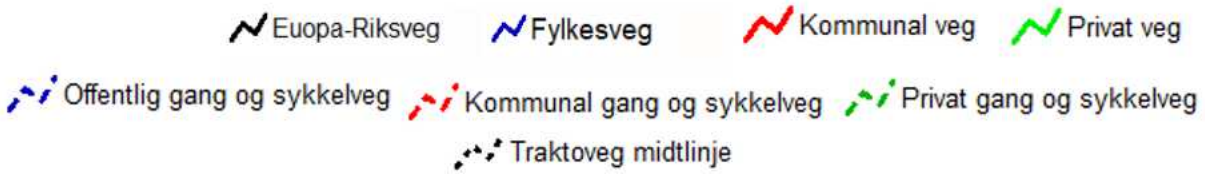
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skap
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Stitrapp
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Gang- og sykkelveg
- Svømmebasseng
- Kystkontur tekniske anlegg
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- Havflate
- Bygningspunkt
- Mast
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Trapp
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- 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

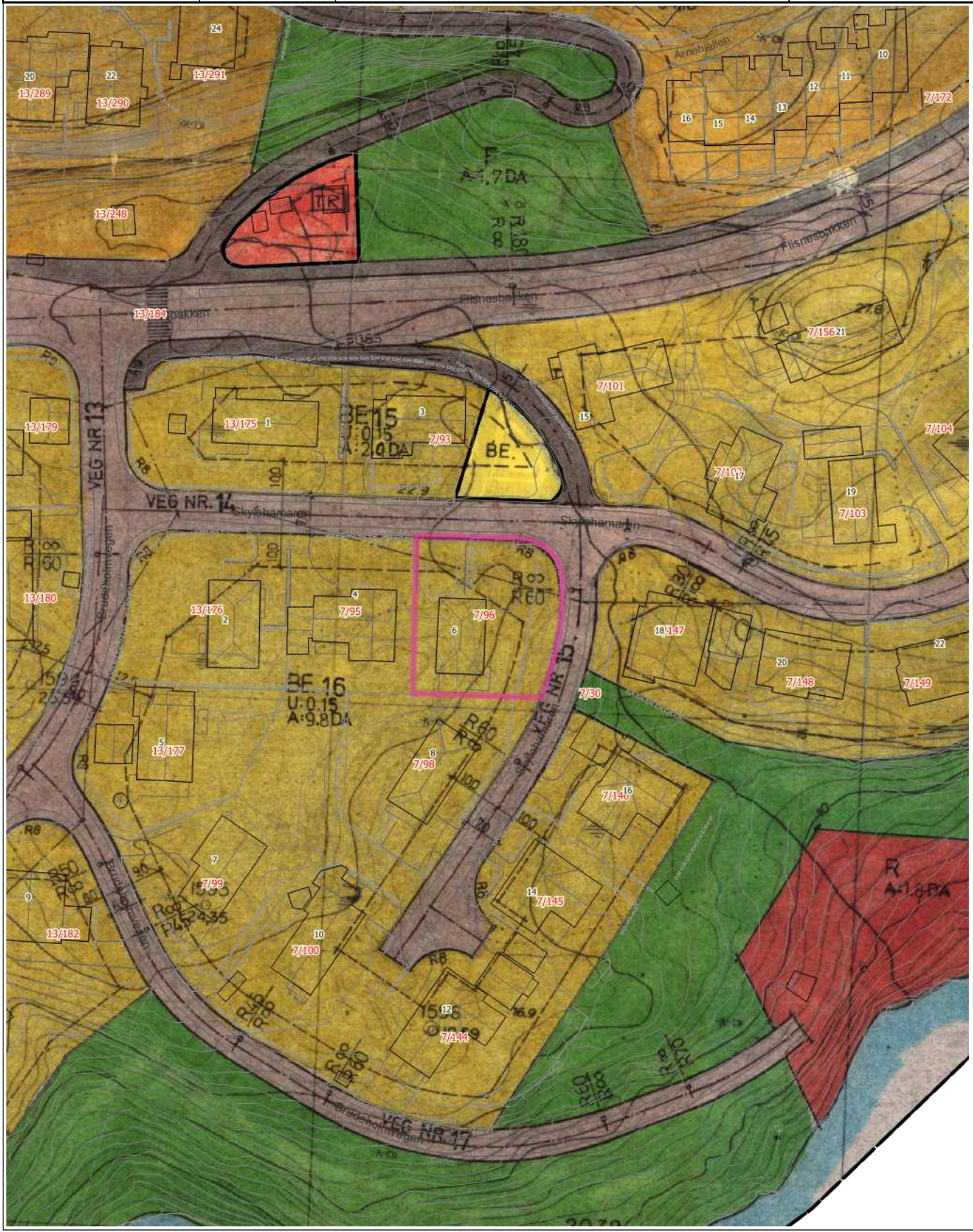
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skylehamaren 6 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

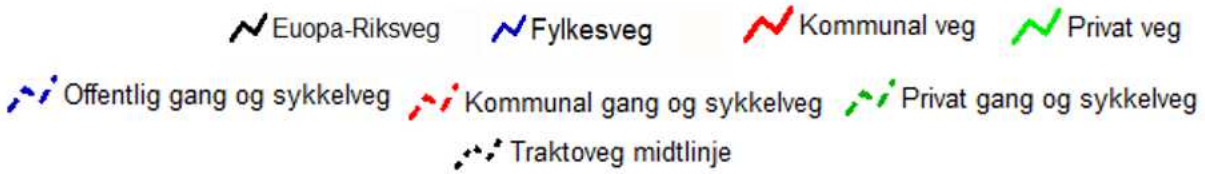
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Stitrapp
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- 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

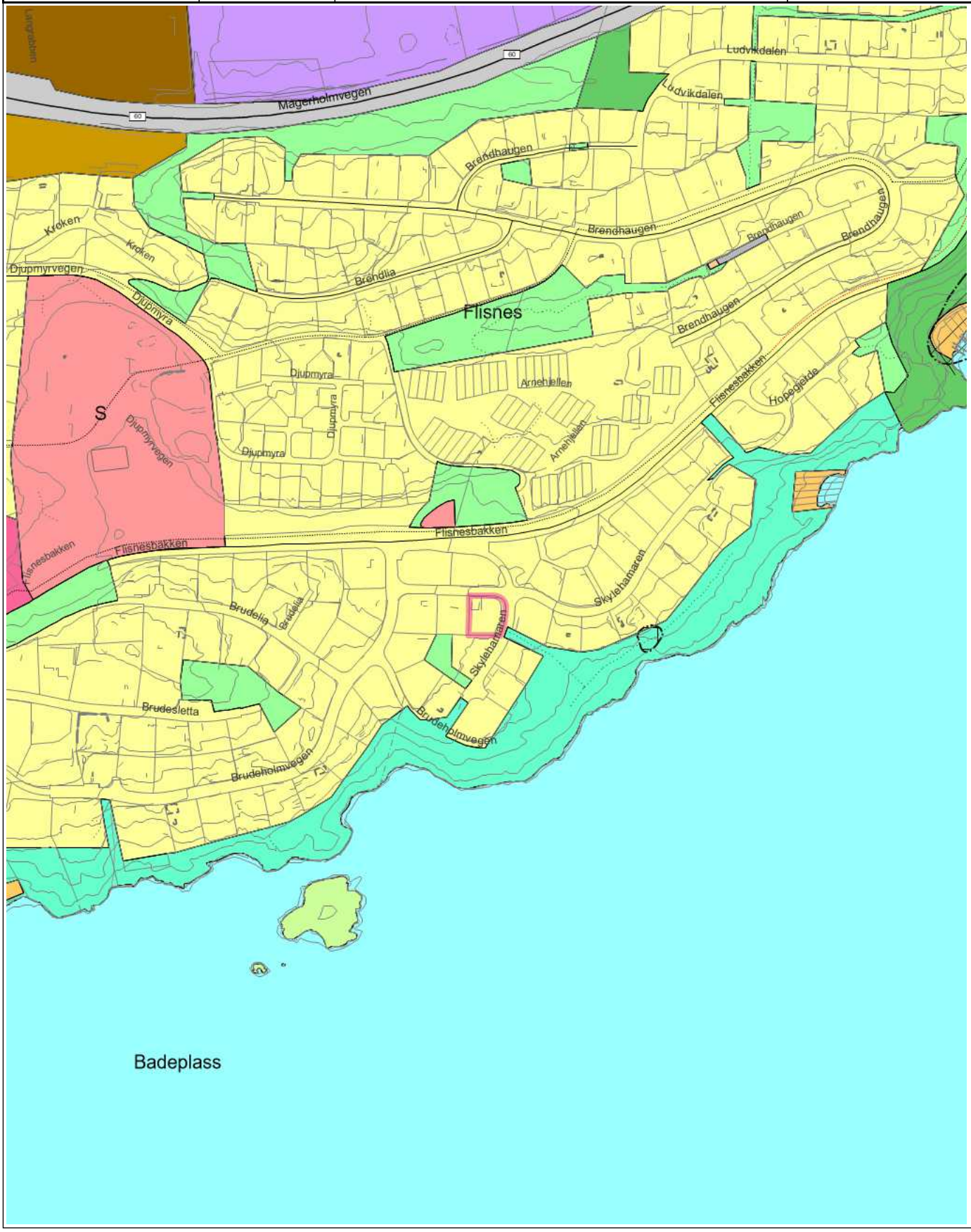
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skylehamaren 6 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

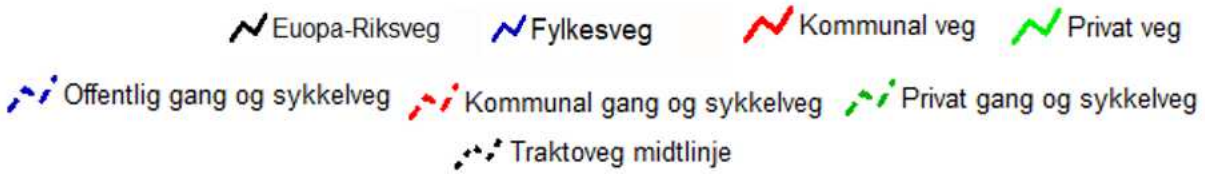
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- 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	

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:
Skylehamaren 6, 6013 Ålesund
Gnr. 7, Bnr. 96, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251094

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

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

E-post: helene.saetre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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