PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

STOKNESVEGEN 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Bygningsanmeldelse

Tilleggsanmeldelse for bebyggelse

Anmeldelse for forandring av våningshus

Innflyttingstillatelse

Situasjonskart

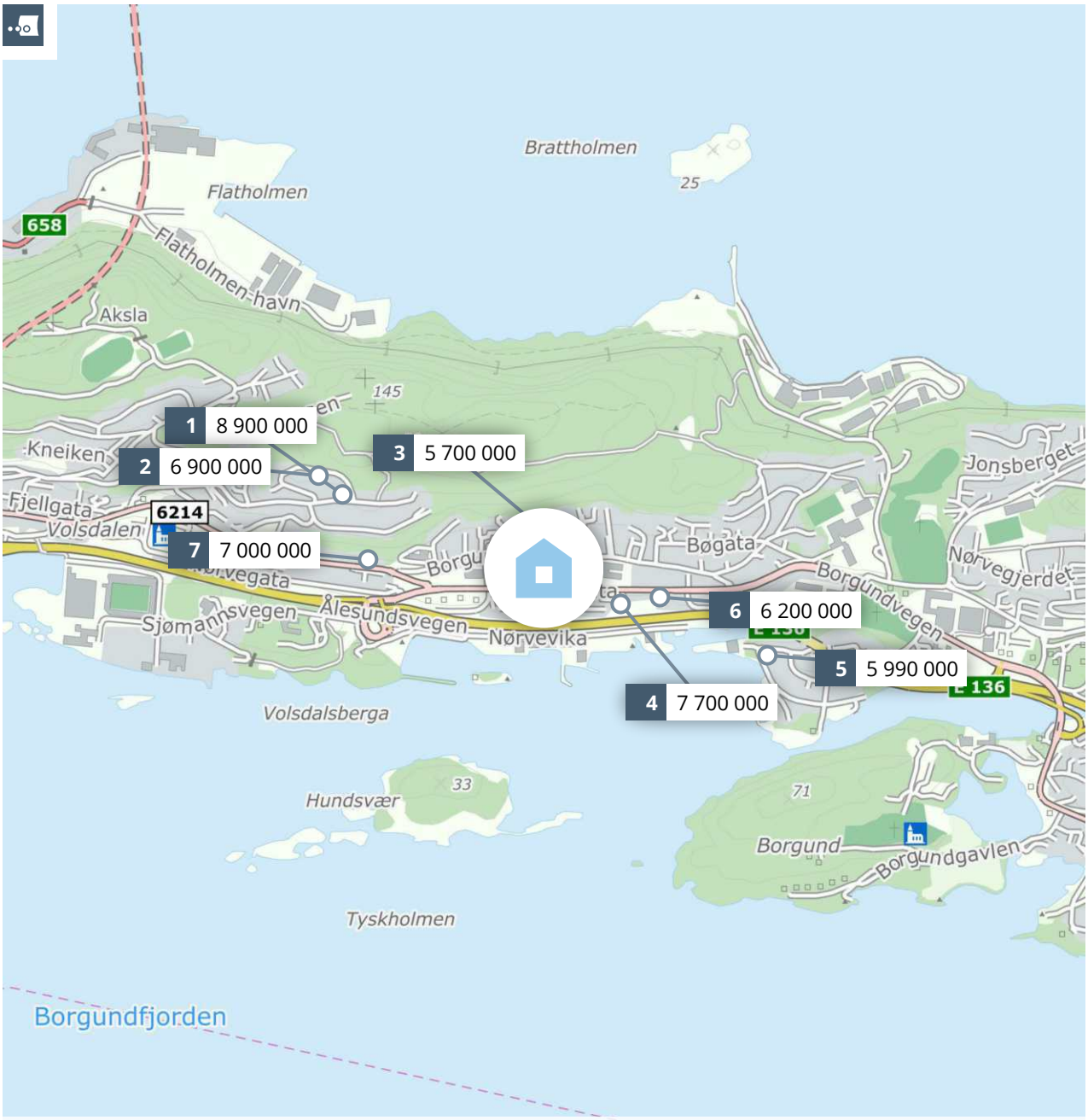
Reguleringskart

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STOKNESVEGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 28.08.2025

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: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stoknesvegen 23, 6008 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 134 BNR 194 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS NØRVE

Verdivurdert til

6 000 000

-	6 000 000	36 585
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	22 m²	- m²	58 m²	- m²	- m²
Tomt					539 m²	
Byggeår					1957	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Emanuel Mohns veg 24 174 m² 1972 1 221 m² 4 sov	27.09.2022	8 500 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**51 149**
2 Emanuel Mohns veg 16 188 m² 1979 1 065 m² 3 sov	06.09.2024	6 900 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**36 702**
3 Nørvelia 8 126 m² 1910 916 m² 3 sov	23.09.2022	5 500 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**45 238**
4 Nørvegata 64 256 m² 1966 1 400 m² 7 sov	25.10.2024	7 900 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**30 078**
5 Magdevågvegen 6 150 m² 1970 832 m² 3 sov	19.03.2024	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**39 933**
6 Nørvegata 72 A 178 m² 1972 902 m² 3 sov	19.10.2023	6 200 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**34 831**
7 Borgundvegen 173 212 m² 1973 1 656 m² 3 sov	26.08.2022	6 700 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**33 019**

Flott og velholdt enebolig med gode sol- og utsiktsforhold i barnevennlig område.

Sentral beliggenhet på Nørve med gåavstand til NTNU og Norsk Maritimt Kompetansesenter, samt, butikk, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til fine natur- og friområder både på Volsdalsberga og på Aksla.

Boligen er sydvendt med meget gode sol- og utsiktsforhold, og til å nyte solen har man en balkong på ca. 11,5 kvm, samt markterrasse mot syd og vest på ca. 47 kvm.

Underetasje:
Praktisk vaskerom med slette malte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Flislagt dusjnisje. Slett hvitmalt gipshimling. Innredet med innredning med benkeplate, overskap og underskap, samt utslagsvask. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu og under dørblad.

Hovedetasje:
Flott og velutstyrt kjøkkeninnredning med hvite fronter og fliser på vegg over stavlimt benkeplate. Overskap i mørkere fronter på ene veggen. Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Romslig helfliset bad med varmekabler. Hvitmalt gips himling med downlights. Innredet med servantinnredning med skuffer og skap i mørke slette fronter, hvit benkeplate med overliggende servant. Speil med belysning over. Et høyskap. Dusjhjørne med glassvegger og toalett. Avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu og under dørblad.

Lyst toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Innredet med toalett, servantskap, speil og overlys, samt vegghengt hyllesystem. Vindu i rommet.

Overflater
Gulv: Laminat/parkett. Badet, toalettrom og boder er flislagt, samt entré/gang.
Vegger: Slette malte overflater. Badet har fliser.
Himling: Slett hvitmalt gipshimling.

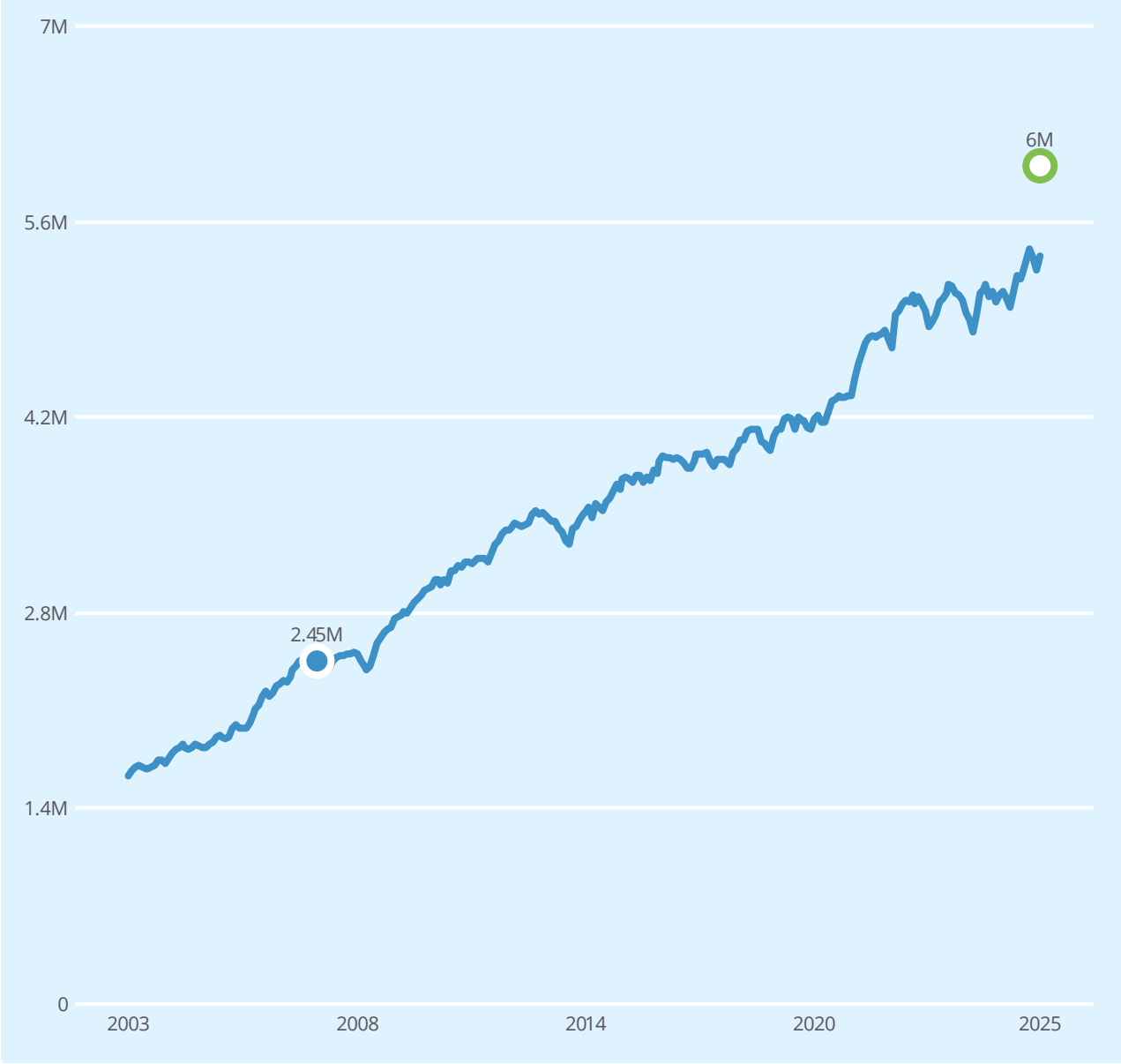
Inneholder
Krypkjeller.
Underetasje: Entré/gang, vaskerom, kjellerstue, soverom (brukt som trimrom), to soverom og to boder.
Hovedetasje: Gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom og soverom.
Garasje.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.09.2009		18.09.2009	-	860 551	-	860 551	3
28.08.2007	12.09.2007	21.09.2007	2 450 000	2 450 000	-	2 450 000	

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

Eneboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

76
eneboliger til salgs

7.7M
7.5M
7 244 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
72
dager

Eneboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

80
eneboliger solgt

4 728 000 Prisantydning i snitt
4 707 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 585 Stoknesvegen 23 Totalpris 6 000 000
24 872 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd
21 262 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Stoknesvegen 23 , 6008 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 134, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 20.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1082 **Referansenummer:** FI1948

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det vil være behov for noe vedlikehold og reprasjoner for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1957.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og
materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.
Boligen ble renovert i perioden 2007-2008.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Bygningen har krypkjeller med støpt dekke og grunnmurer i betong.
Trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående bordkledning.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2007.
Ytterdør med vindusfelt fra byggeår med nyere kodelås.
Balkongdører (fra 2007 og 2010) i samme serie som vinduene.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak.
Taktekking av ståltak.
Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:
Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på ca 11,5m² mot syd, med adkomst fra stuen og soverom.
Spaltegulv av møre royal terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.
Boligen har også markterrasser på ca 47m² av trekonstruksjoner rundt boligen med spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badet, toalettrom og boder er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Boligen har murt pipe, trolig oppført i teglstein, som er pusset.
Pipa går gjennom loftsrommet og har feieluker tilgjengelig.
Boligen har 2 vedovner. En på stue og en i kjellerstue.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Innredning med benkeplate og over/underskap.
Flislagt dusjhjørne.
Badet har slette malte vegger med flislagt dusjnisje og slett hvitmalt gipshimling.

Bad

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning med skuffer og skap i mørke slette fronter. Hvit benkeplate med hvit servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og stavlimt benkeplate.
Overskap i mørkere fronter på den ene veggen.
Nedfelt 1½ rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.
Flislagt på vegger over benkeplate.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv og malte/panelte veggflater.
Rommet er utstyrt med klosett, servantinnredning med speil og overlys, samt vegghengt hyllesystem. Det er vindu i rommet som gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra 2007 på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i uteboden.
Stoppekran på utebod.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, bad og vaskerom.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på utebod.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i gangen/trapp i underetasjen.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på utebod.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har montert el-bil lader på yttervegg.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

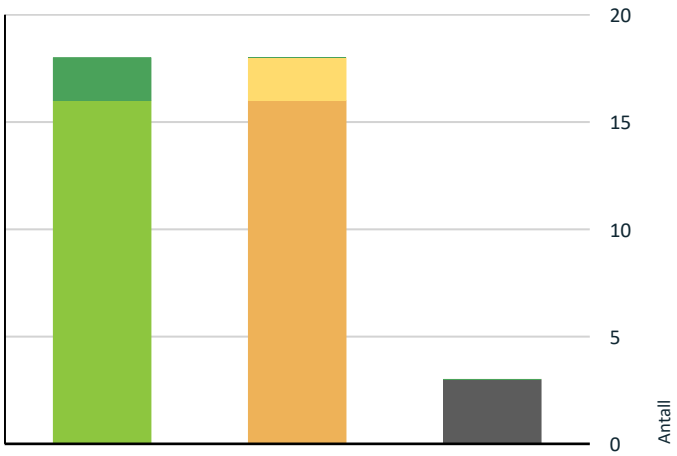
Det foreligger ikke ferdig attest på boligen, men det foreligger innflyttingstillatelse datert 31.01.1957.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

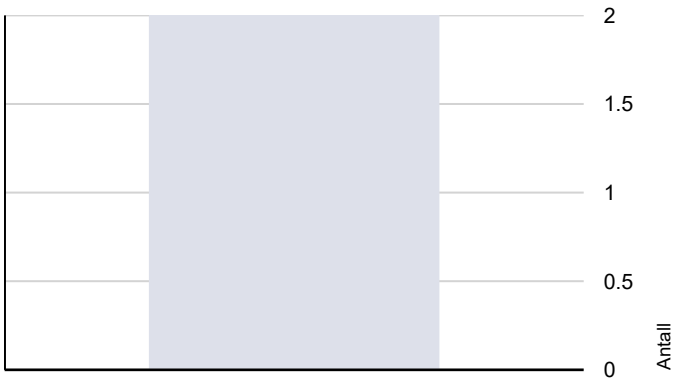
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Rehabilitering	Tilbakeslag gammelt avløp system. Avløp plugget av Bravida. Ny sluk i utvendig bod. Innvendige boder rehabilitert av Recover
2007	Modernisering	Boligen ble totalrenivert i perioden 2007-2008 med blant annet: - Nytt el-anlegg. Elektro installasjon er utført av Bravida. - Nytt VVS (avløp, vann) - All installasjon er utført av Bravida. - Drenering utvendig mot vest og sør. - Bjelkelag (isolert) i første etasje ble byttet ut i sin helhet. - Det ble støpt betongplate i krypkjeller. - Renovert bad, toalettrom og kjøkken.
2018	Modernisering	Nytt yttertak, renner og nedløp.
2018	Modernisering	Montert el-bil lader.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med metallpanner.

Det opplyses om at taktekkingen på huset er fra 2018.

Tekking og beslag fremstår med normal slitasje i forhold til alder, uten synlige tegn til skader eller mangler.

Taket er kun observert fra bakkenivå og fra takvindu på loft og vurderingen er begrenset av dette.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Takvann føres delvis ned i dreneringsystem.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det ene nedløpet mot nord ledes takvannet til et plombert dreneringsrør. Vannet renner dermed ut og skvetter mot ytterkledningen, noe som kan gi økt fuktbelastning på veggen. Det bør etableres en bedre løsning for avledning av takvann.

Pipeovertrekket har synlig slitasje på toppen med begynnende rustdannelse. Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting for å hindre videre forringelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Pipeovertrekket har synlig slitasje på toppen med begynnende rustdannelse.



Mot nord ledes takvannet til et plombert dreneringsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med stående bordkledning fra 2007.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er avvik:

Avflassing og slitasje i malingslaget flere steder, særlig på utsatte flater.

Vannsprut mot kledning ved nedløp/takvannsavslutning, som gir økt fuktbelastning og begynnende råte.

Slitasje og skader i nedre del av kledningen, der kledningen ligger for nære terreng eller dekke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Tiltak:

Disse forholdene tilsier behov for vedlikehold, maling og lokalt utskiftning av bord for å hindre ytterligere skader.

Tilstandsrapport


Avstand til terreng er for liten.


Råteskadet bordkledning.


Manglende maling på vindskibord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i treverk, tekket med undertak av bord.
Loftet er tilgjengelig via nedfellbar luke fra innvendig gang. Loftet benyttes som lagringsplass og er gulvbord de fleste steder.

Det er montert takvindu, og synlige trekonstruksjoner fremstår uten skader.

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

Det er dog registrert fuktmerker i sperrene på loftet som kan ha flere mulige årsaker.
- Kondens:
  På kalde loft uten oppvarming vil varm og fuktig luft fra boligen under kunne trenge opp (via lekkasjer i dampsperre eller utettheter rundt gjennomføringer).
  Når denne luften møter kalde flater (underside av taktro eller sperrer), kondenserer den og setter spor som mørke felter eller merker i treverket.
  Dette er spesielt vanlig i overgangsperioder og kalde vintermåneder.
- Tidligere lekkasje:
  Fuktmerker kan også stamme fra en eldre lekkasje i taktekkingen, rundt pipe, takvinduer eller gjennomføringer.
  I og med at fuktinnholdet i treverket nå er lavt, tyder det på at det ikke er en aktiv lekkasje, men kan stamme fra eldre lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG2 settes fordi det er påvist fuktmerker som indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Selv om målingene nå viser tørt treverk, bør dette følges opp med jevnlig kontroll og sikring av god ventilasjon, evt. tetting av luftlekkasjer fra oppvarmede rom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe utvendig overflateslitasje på vinduer.

Det registreres at enkelte av vinduene er noe trege å åpne og lukke. Dette skyldes normalt slitasje i beslag, hengsler eller behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på vinduene utvendig for å forlenge levetiden.

Det anbefales smøring, justering og eventuelt mindre vedlikehold på beslag og hengsler for å sikre normal funksjon.

Tilstandsrapport



Noe utvendig overflateslitasje på vinduer.



Slitasje på beslag over vindu.



Noe utvendig overflateslitasje på vinduer.

TG 2 Dører

Boligen har:
Ytterdør med vindusfelt fra byggeår med nyere kodelås.
Balkongdører (fra 2007 og 2010) i samme serie som vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør er fra byggeår og er dermed over 50 år gamel. Døren har normal bruksslitasje i henhold til alder, men har snart oppnådd sin forventede tekniske levetid.

Balkongdørene har flere tegn til slitasje og fuktrelaterte skader. Det er registrert avflassing i overflatebehandlingen i nedre deler av karm og ramtre.
På dørbladene på dørene ut til balkongen i hovedetasjen sees svelling i platene, som indikerer at fukt har trengt inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs maling og skadet treverk bør fjernes, og det anbefales utbedring med grunning og maling.

På sikt må utskifting av balkongdørene vurderes dersom skadene forverres eller tetthet og funksjon reduseres vesentlig.

Tilstandsrapport



Det er påvist balkong dør med fukt/råteskader.



Det er registrert avflassing og slitasje på maling nederst på dørblad og karm på vaskeromdøren.



Det er påvist balkong dør med fukt/råteskader.



Ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på ca 11,5m² mot syd, med adkomst fra stuen og soverom.
Spaltegulv av møre royal terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Boligen har også markterrasser på ca 47m² av trekonstruksjoner rundt boligen med spaltegulv av terrassebord på bjelker av treverk.

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

Høyden på rekkverket på balkongen er målt til 94cm og tilfredsstiller ikke dagens krav på 100cm.

Tilstanden på terrassegulvet på markterrassen mot nord er ganske slitt. Det er tydelig synlige tegn på slitasje med falming av treverket og avskalling av beis eller maling.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må påregnes vedlikehold som rengjøring, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkeltbord for å opprettholde funksjon og levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badet, toalettrom og boder er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badet er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes

Tilstandsrapport

spesifikt i denne rapporten.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 8 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 20 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe, trolig oppført i teglstein, som er pusset.
Pipa går gjennom loftsrommet og har feieluker tilgjengelig.
Konstruksjonen fremstår som tradisjonell for byggeår.

Boligen har 2 vedovner. En på stue og en i kjellerstue.

Pipen er ikke undersøkt av takstmann.
Det foreligger anmerkninger fra feier om at det ikke var tilrettelagt for feiing 13.09.2024.

På grunn av høy alder og manglende dokumentasjon på utførelse og tilstand, anbefales det å få pipen nærmere vurdert av fagkyndig.

Tilstandsrapport



Ovn på stue



Ovn på kjellerstue

TG 1 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller med støpt dekke og grunnmurer i betong. Det er etablert fuktsperre/plast under betongen og opp langs grunnmuren. Adkomst via luke.

Det ble registrert fuktmåling i treverk med verdi 15.5 vekt-% (Protimeter Surveymaster). Dette anses innenfor normale variasjoner, men verdiene kan variere noe avhengig av temperatur og årstid. Det ble ellers ikke observert synlige fuktskader, men krypkjellere generelt regnes som en risikokonstruksjon grunnet begrenset ventilasjon og fare for fukt- og råteskader over tid.

Sørg for at krypkjeller fortsatt har tilstrekkelig ventilasjon.
Det er anbefalt å følge opp med jevnlige inspeksjoner, særlig i fuktige perioder.



Normale fuktighetsnivåer





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverket

Konsekvens/tiltak

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Innredning med benkeplate og over/underskap.
Flislagt dusjhjørne.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har slette malte vegger med flislagt dusjnisje og slett hvitmalt gipshimling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren på vaskerommet er plassert innenfor en definert våtsone, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid. Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Malte overflater oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable og er normal standart på mange vaskerom.

Vaskerommet fungerer slik det fremstår i dag.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert svikt og sprekker enkelte steder i den elastiske fugen i overgangen mellom gulv og vegg og noe fuktskade på listverk på ytterdøren.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt fra 2008 på gulvet.
Usikkert om det er membran/tettesjikt på vegger.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Innredning med benkeplate og over/underskap.
Flislagt dusjhjørne.

Normal slitasje mtp alder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu og under dørblad.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det bemerkes at det ble utført fuktmåling i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning med skuffer og skap i mørke slette fronter. Hvit benkeplate med hvit servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og hvitmalt gipshimling med downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtsone, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid. Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtsone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

Badet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i ved badekaret på ca 5mm og vurderes som ikke tilstrekkelig med tanke på lekkasjetetthet.

Deler av gulvet har motfall til dørteskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

På generelt grunnlag anbefales dusjkabinett på bad isteden for dusjløsninger direkte på overflate i rommet. Dusjkabinett vil minimalisere problemer med fukt og forlenge rommets levetid.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2008 men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

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

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


Sluk i dusjsonen.


Sluk i gulv.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer og skap i mørke slette fronter. Hvit benkeplate med hvit servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

Normal slitasje mtp alder.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte og tilluft spalte i vindu og under dørblad.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende himling i dusjsonen. Dette er gjort fra uteboden. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



Dersom hvis fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og stavlimt benkeplate.
Overskap i mørkere fronter på den ene veggen.
Nedfelt 1½ rustfri oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.
Flislagt på vegger over benkeplate.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring



HOVEDETASJE > KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv og malte/panelte veggflater. Rommet er utstyrt med klosett, servantinnredning med speil og overlys, samt vegghengt hyllesystem. Det er vindu i rommet som gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

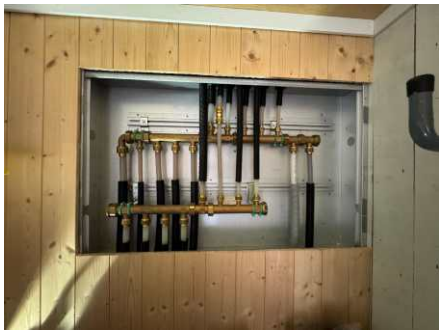
Innvendige røropplegg som rør i rør fra 2007 på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i uteboden.
Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran på utebod.

Vannrør er ikke merket, noe som kan gjøre identifikasjon av funksjon og forløp vanskelig ved fremtidig arbeid på anlegget. Dette anses likevel ikke å påvirke dagens funksjon eller drift.

Til tross for manglende merking vurderes anlegget som funksjonelt, og det er ikke registrert tegn til feil eller svikt. Det settes derfor tilstandsgrad 1.

Det anbefales derimot merking av rør i henhold til bransjestandard for å lette fremtidig service og vedlikehold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med lufting med vinduer/dører.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken, bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.

Det anbefales generelt å installere et balansert ventilasjonsanlegg for å forbedre inneklimaet i boliger av denne typen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert på utebod.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder er tilkoblet sikkerhetsventil.
Avløpsrøret fra ventilen er ført ned i en åpen beholder som samler vann over tid.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Vann fra sikkerhetsventil bør ledes til sluk.

TG IU Andre installasjoner

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i gangen/trapp i underetasjen.

Varmepumpen omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen.
Den ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på utebod.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Det er montert el-bil lader på yttervegg.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Tilstandsrapport







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 er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser/fyllmasse i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår og 2007 påvist vorteplast på deler av boligen. Vurdert ut i fra alder og materiale.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren nordsiden av boligen.

Det er ikke tilfredsstillende overgang mellom vortepapp og grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstanden bør overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres drenering mot nord.
Så lenge det ikke er symptomer på fukt i krypkjeller eller tilstøtende boder på nordsiden, er det usikkert når eventuelle tiltak vil være nødvendig.

Overgangslist mellom vortepapp og grunnmur bør monteres der dette mangler.



Det er ikke tilfredsstillende overgang mellom vortepapp og grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse. Utifra byggeår antas det å være benyttet betongfundamenter, men kan ikke fastslåes 100%.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng foruten 2 boder mot nord.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1957

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Beskrivelse
Det er en frittstående garasje bygd inntil boligen, med port mot innkjørsel. Garasjen har målt areal på ca. 17,6 m².
Den har støpt gulv og plass til én bil, samt noe lagringsmulighet. Adkomst fra innkjørsel med belegningsstein.

Garasjen fremstår med enkel standard og normal bruksslitasje.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nytt papptak på hoved delen av taket på garasjen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

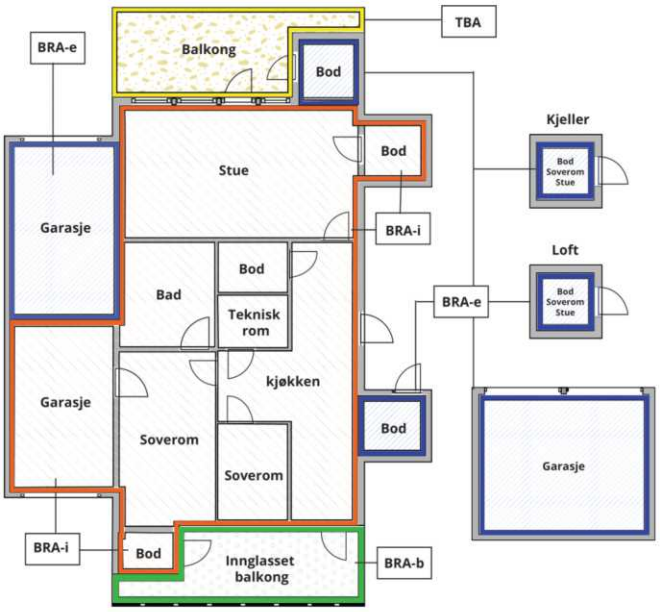
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	80	4		84	47
Hovedetasje	84			84	11
SUM	**164**	**4**			**58**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, Vaskerom, Kjellerstue, Trimrom, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2	Utebod	
Hovedetasje	Gang, Kjøkken 2, Stue, Bad, Toalettrom, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdig attest på boligen, men det foreligger innflyttingstillatelse datert 31.01.1957.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

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	162	6
Garasje	0	18

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	134	194		0	539.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stoknesvegen 23

Hjemmelshaver
Jacobsen Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende på Nørve øst for Ålesund sentrum.
Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og til Høyskolen og NMK.
Bussholdeplass og dagligvarebutikk like i nærheten.
Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, både på Volsdalsberga og på byfjellet Aksla.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

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

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet med plen, prydbusker og enkelte trær. Det er belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass, samt treterrasser som utearealer. På baksiden er det lagt skiferheller. Eiendommen er delvis inngjerdet med hvitmalt tregjerde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
860 551	2009	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende Forsikring	1295051			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Del med takstmann	26.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.07.1956		Gjennomgått	2	Nei
Innflyttingstillatelse	31.01.1957		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251163

Selger 1 navn
Stig Jacobsen

Gateadresse
Stoknesvegen 23

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6008

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 1295051

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: 313251163

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bravida har gjort all rør, membran og el. installasjon. Husker ikke firmanavn på fliselegger.
Arbeid utført av	Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt bad i 2008. Rør, membran og elektrisk arbeid utført av Bravida.

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

Beskrivelse	Tilbakeslag fra naboen sitt avløp via gammel avløpssystem i 2023. Nytt avløpssystem i enebolig fra 2008. Kun sluk i utvendig bod og 2 stk nedløpsrør var koblet på felles avløp. Det finnes en felles utvendig kum på eiendommen. Etter tilbakeslag av avløpsvann så ble ny sluk installert og koblet på 'nytt' avløpssystem fra 2008. Dette ble utført av Bravida. Nå er det kun overflatevann fra tak som går via felles avløpsledning. I forbindelse med tilbakeslag ble 2 stk boder i kjeller renovert av Recover.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref beskrivelse i punkt over.
Arbeid utført av	Bravida.

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 ble oppdaget mus på loftet i 2021. Se vedlagt rapport. Tiltak ble iverksatt både utvendig under kledning (museband), og tetting av ringmur i krypkjeller.

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bravida har stått for installasjon av nytt elektrisk anlegg i 2008. Det har senere vært kontroll av el-anlegget, men ukjent årstall.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lader for elbil er installert av Bravida. Egen kurs er lagt opp.

Document reference: 313251163

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

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, kun av faglært
Beskrivelse	Kraft Bygg installerte takbelegg på garasje i 2023. Sunnmøre Byggservice installerte nytt tak (stålpanner) i 2018, samt renoverte balkong i ca 2019.
Arbeid utført av	Kraft Bygg AS, Sunnmøre Byggservice AS

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

Beskrivelse	- Recover rapport vedr tilbakeslag i avløpssystem. - Nokas Skadedyrkontroll rapport vedr mus på loft - Kjell Wangberg Larsen rapport vedr inspeksjon av felles avløpssystem.

Filer

2021_Nokas_Besiktigelsesrapport_Stoknesveien 23_mus i hus.pdf

2023_Recover_Vannskadebesiktigelsesrapport, v8-Water inspection-108594.pdf

2023_Kjell Wangberg Larsen AS_Dok. Stoknesvegen 23 -109982, Sti.pdf

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: 313251163

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 313251163

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

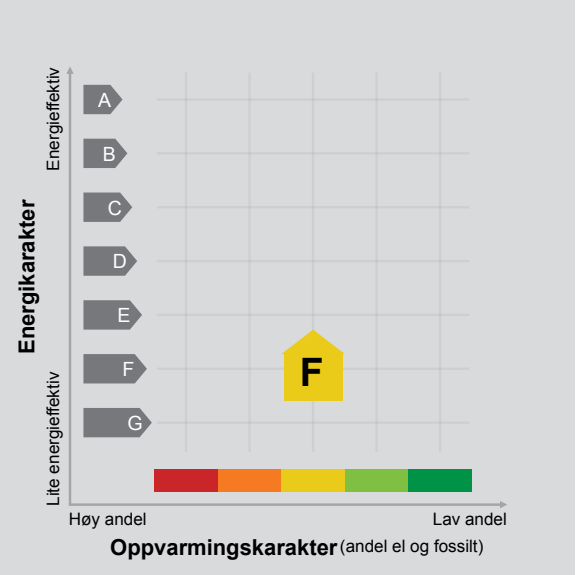
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Jacobsen	f6b90ee6cf69b97e54414 3958c3bd38cc209550e	26.08.2025 06:30:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251163

- 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	Stoknesvegen 23
Postnummer	6008
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	194
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178949632
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-159297
Dato	24.08.2025



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.

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

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

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

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

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

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

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

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

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

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD den 7. nov. 1955 hvor da xxxx der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes. Garasjens plassering gjøres avhengig av at naboer gir samtykke i tinglyst erklæring."

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD 8. november 1955.

bygningssjef

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

Nr. 154
Tilsalgs hos Alb. Gjørtz

J.nr. H4a/155.

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

BYGNINGSANMELDELSE
til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD.

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

matr. no. 14. Hundeværgata – gate

gnr. brnr.

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte blade tegninger, nemlig:

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

Nybygg – enebolig

Videre opplyses: Tomtens størrelse . . . . . 550 kvm.
(§ 132,1a) Eldre bebyggelses areal . . . . . .
Nye bygningers areal . . . . . 89 + garasje 25 m²

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

Fjell

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60.2, 60.3, 61, 81, 111, 132.1d.)

Knyttes til kommunens anlegg i Hundeværgata.

Fasadenes forhold til nabobygninger. (§ 132.1e.)

Frittliggende hus.

Særlige konstruksjoner. (§ 132.2)

Ingen.

Naboforhold. (§ 132.3. Attest om varsel til nabo vedlegges.)

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

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII.)

Bygningens høyde. (§ 71, 114.3 og 117.)

5,5 meter til gesims – 7,3 meter til møne.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66.2.)

1 fremspring nordover - 1,4o meter ut fra veggliv.
Støpt vegg uten vindu mot nabo.

Sokkelfremspring. (§ 66.3.)

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

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

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

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

Adkomst fra Hundsværgata.

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

4 m. til nabo i vest og nord - 4,2o til nabo i øst.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Tømmermannspanel, impregnert papp, lo cm elastiske steinullmatte, diffusjonstett papp, og vekselpanel eller porøse plater K-o,32.
Bjelkebærende mellomvegg 2" x 4".

Isolasjon. (§ 81.)

Takvinkel (§ 72.) ca 22°.

Taktekning. (§ 87, dep. forskr. kap. XI.) Pannestein.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97.)

Heis (§ 94). Lysgård (§ 78). Lyssjakt (§ 96).

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95.) Trappehus. (§ 90.)

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trin, hovedtrapp og bitrapp.

1 trapp 9o cm. 18,5/25.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventillasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV.) Centraloppvarming.

1 pipe med ventilasjonskanal og et røkrør.

Etasjehøyder. Kjellerhøyde 2,4o m. eksklus. bjelkelag.

1ste etg.	2,4o	—	—
2nen	2,4o	—	—
3dje		—	—
4de		—	—
Loft		—	—

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

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

I 1. etasje.

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

2 stk. W.C.

Innhegning. (§ 148.)

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ålesund, den 4. november 1955.

For Ingvar Rosmberg — K. Gulbrandsen
eier. anmelder.

Tiltredes:

ansvarshavende.

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse . . . . . kr.
« dispensasjonsandragende . . . . . «
« tilsyn . . . . . «

Kr.

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 155/56 fremlagt i møte, den

Per Svein Aasen
Arkitekt M.N.A.L.
Ålesund.

Ålesund den 26.4 1956

Tilleggesanmeldelse vedr. Hundsværgt.14,-eier I.Rosenberg.

Etter ønske fra nabo,søkes det om godkjennelse for vedlagte situasjonsplan for bebyggelse av Hundsværgt.14.Huset er her trukket ca.1 m. bakover i forhold til plasseringen ved tidligere anmeldelse,idet garasjens lengde kortes inn.
Nye fasader vil bli innsendt før byggearbeidet settes igang.

For byggherren.
Per Svein Aasen

Jnr. 155/56.

Ad Hundsværgt. 14, her.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd den 30. april 1956, der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes."

den 2. mai 1956.

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

bygningssjef

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 61/56. fremlagt i møte, den

Ålesund, den 7. februar 1956.

Ålesund Bygningsråd,

H e r.

Ad Hundsværgata 14, her.

Herved anmeldes forandring av våningshus for urmaker Rosenberg, idet et soverom i 1. etasje omarbeides til kjøkken.

For byggherren
urmaker Ingv. Rosenberg.

Per Svein Aasen.

Jnr. 61/56.

Fremlagt i lovlig møte i Ålesund Bygningsråd den 2o. febr. 1956, der rådet besluttet:

"Anmeldelsen godkjennes."

ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD 21. februar 1956.

bygningssjef

SK/AM.

Herr urmaker Yngvar Rosenberg,
Hellegt. 7.,
H e r.

Ad Hundsværgata 14, her.

De meddeles herved innflyttingstillatelse i Deres nybygg på Hundsværgata 14, her, på betingelse av at gjenstående arbeider blir utført innen 15.mars d.å.

De resterende arbeider er:
Pussing av garasje, samt vetilasjon i bakvegg.
Forsterning av sokkel for altan.

Bygningssjefen i Ålesund, den 31. januar 1957.

Knut Siem Knudsen.

Sigurd Krøvel.

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 194	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stoknesvegen 23 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningspunkt


Byggetiltak Ca. angivelse

Gatelys (belysningspunkt)


Mast


Grenselinje nøyaktig måling


Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet


Flaggstang


Hekk


Frittstående mur


Gjerde


Loddrett mur


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Takkant Annen Bygning


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Stitrapp


Takoverbygg


Udefinerte bygg


Bolig


Garasje, carport og uthus


Næring og carport

Sluk


Hydrant


Kumlokk

Gang- og sykkelveg


Veg


Trapp


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund

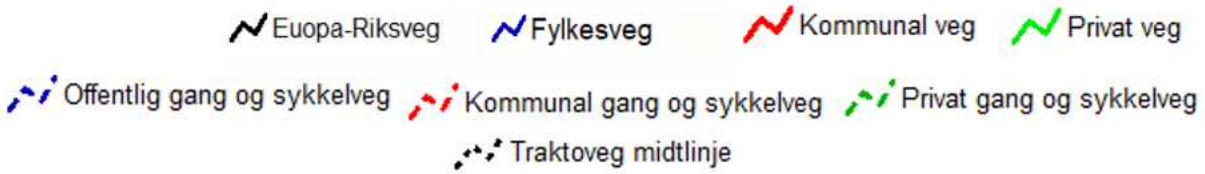
Eiendomsteig


Lekeplass

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: 134	Bnr: 194	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stoknesvegen 23 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Stitrapp


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


VeggFrittstående


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


GangfeltAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde forslag


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Industri

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Felles lekeareal

Frisikt

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

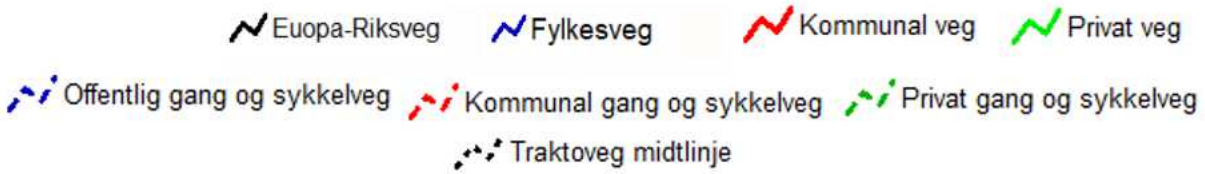
Lekeplass

Kjøreveg

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

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

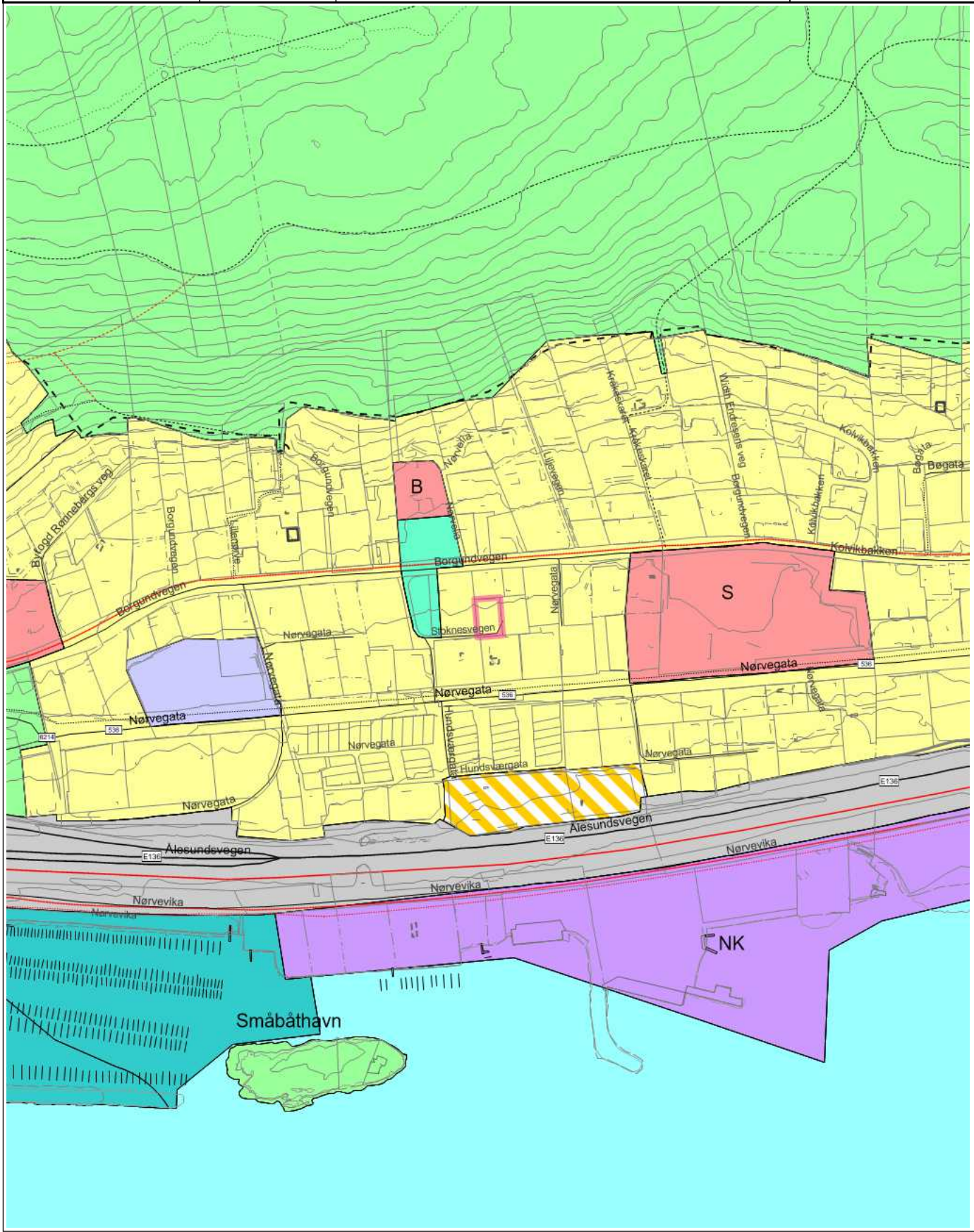
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 134	Bnr: 194	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stoknesvegen 23 6008 ÅLESUND			
Annen info:				

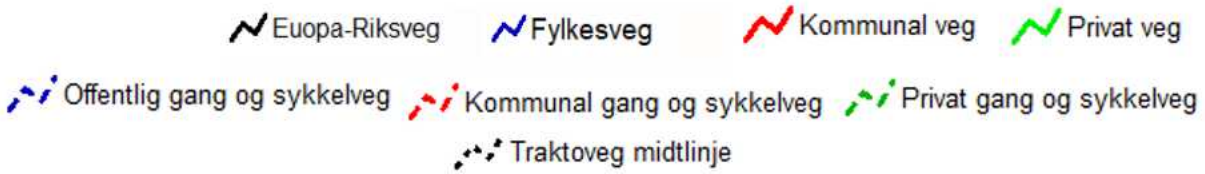
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Småbåthavn
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

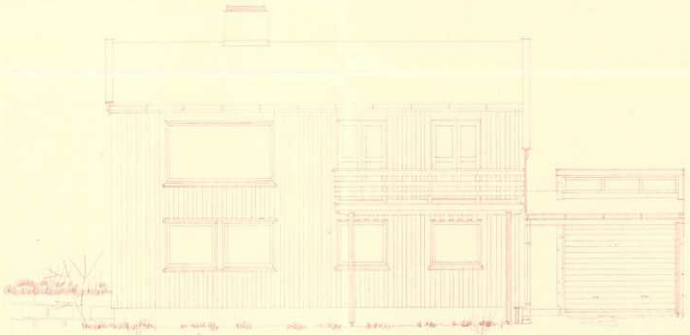
4



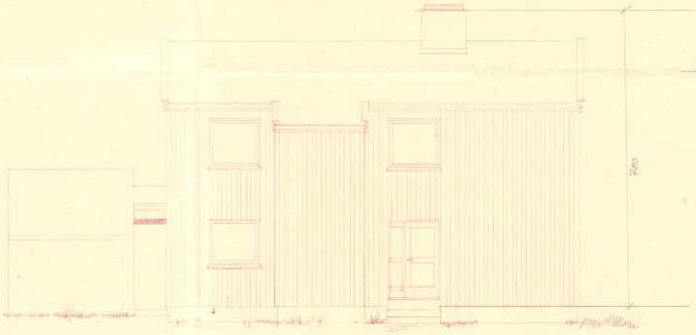
Fasade mot øst.



Fasade mot vest.



Fasade mot syd.

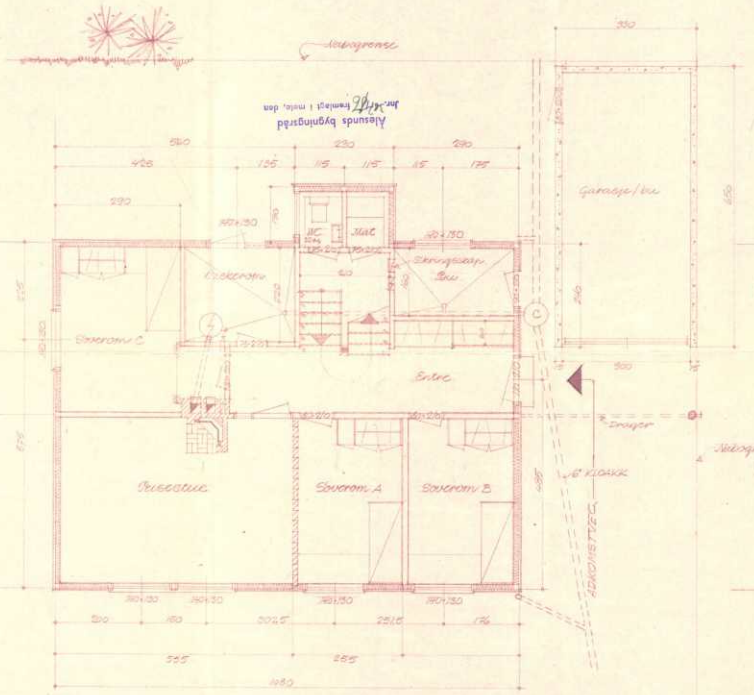


Fasade mot nord.

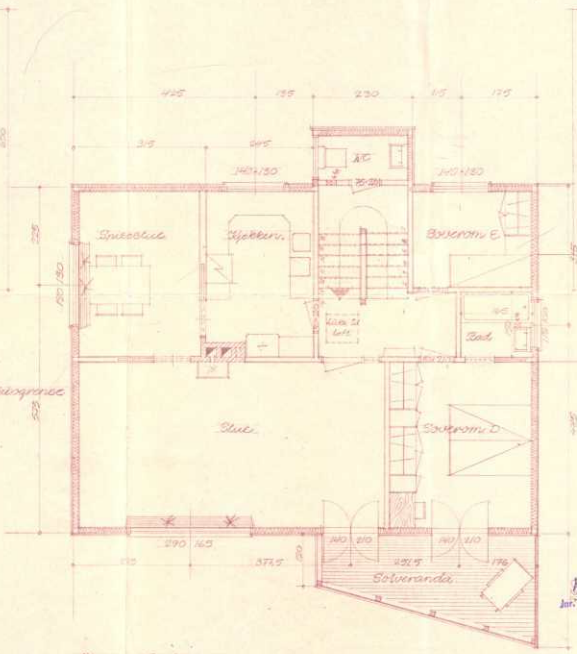
Skisse for innredning Rosenberg - Hundeværgt. 14 - Narvik
Fasader i m: 1:50 - Ålesund 22 april 1956 / Per Olav Aasen arkt. NAL

Ålesunds bygningsråd
Jnr. Br Fr Dc Innlevert i møte, den

5



Plan av 1. etasje.



Plan av 2. etasje.

Planer i M: 1:50 - Rosenberg's hus, Hundeveien 14 - NØVIC - Ålesund HS 1956 - Arkitekt M.N.A.L. Per Sveinn Iversen. -

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:
Stoknesvegen 23, 6008 Ålesund
Gnr. 134, Bnr. 194, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251163

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

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

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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