PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

FRIDTJOF NANSENS VEG 5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegninger

Ferdigattest

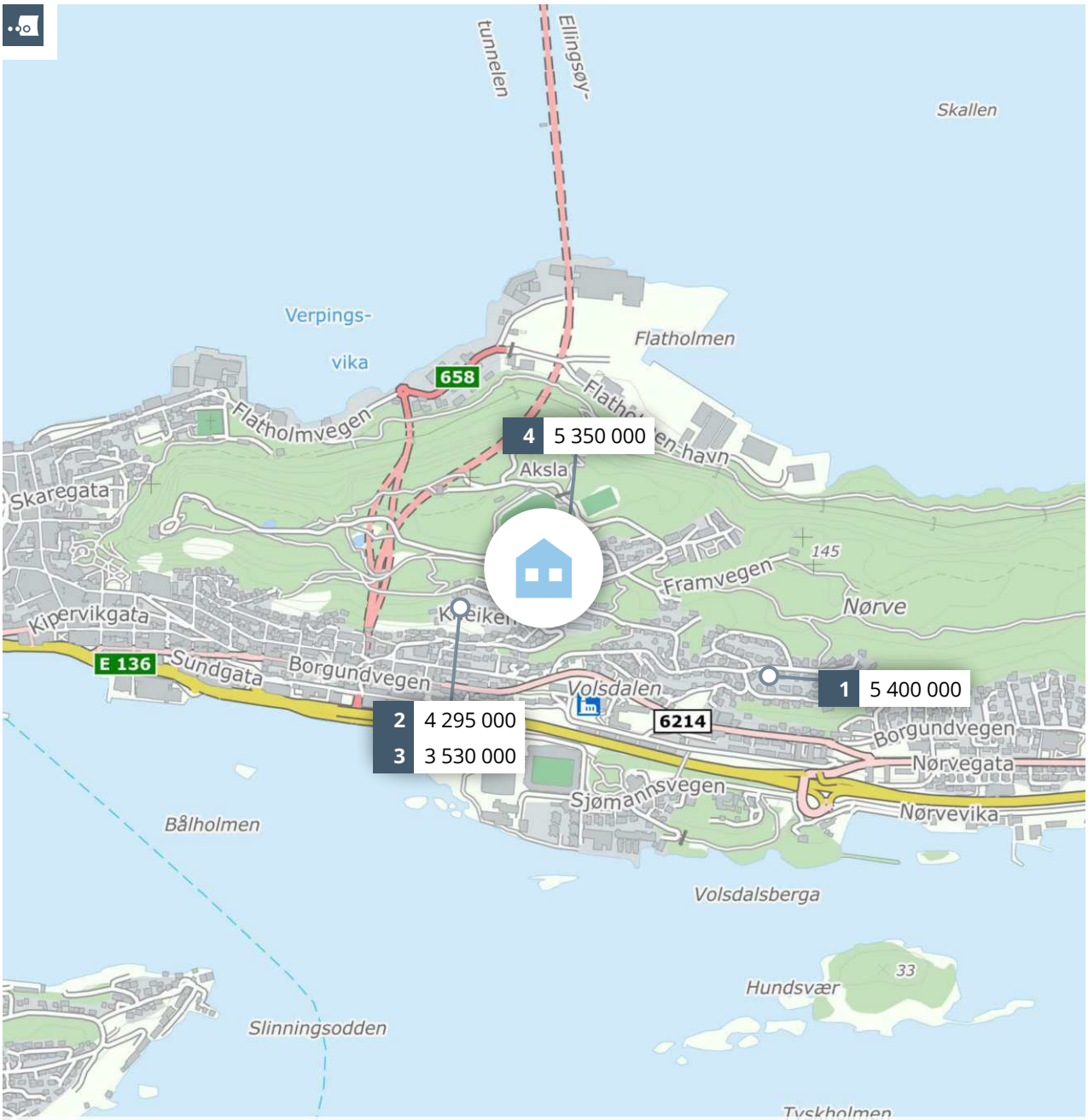
Kart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

FRIDTJOF NANSENS VEG 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 23.09.2025

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: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fridtjof Nansens veg 5 B, 6007 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 133 BNR 433 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS FJELLTUN

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	51 020
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	50 m²
Tomt						444 m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Volsdalsbakken 38 A	139 m²	1958	578 m²	3 sov	31.08.2021	5 290 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**38 849**
2	Kneiken 12 B	147 m²	1964	439 m²	3 sov	08.07.2022	4 300 000	**4 295 000**	0	4 295 000	**29 218**
3	Kneiken 12 B	147 m²	1964	439 m²	3 sov	17.02.2017	3 600 000	**3 530 000**	0	3 530 000	**24 014**
4	Fridtjof Nansens veg 9 A	158 m²	1951	437 m²	3 sov	08.01.2021	4 700 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**33 861**

Flott tomannsbolig med svært god beliggenhet øverst på Fjelltun, grenser mot naturområde i nord mot Aksla, og til veg i sør med tilkomst til garasjen.

Det er foretatt vesentlige fornyinger blant annet med innvendige fornyede overflater fra 2007 og 2017,og nye vinduer. Det er ny sørvegg + nordvegg og ståltak. Fasaden er isolert, ny vindsperre.
Lagt tett tak under terrasse, med avrenning til takrenner. Skjermet terrassedel på grunnplan er bygd. Det er nydelig utsikt fra alle nivå på eiendommen.

Underetasjen ble i sin helhet renovert i 2017. Inneholder vaskerom/wc, baderom, 2 soverom, gang og biutgang samt bod.

Vaskerom/toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Varmtvannstank er plassert her. Opplegg for vaskemaskin.
Badet er helfliset med slett himling og ledspotter. Varmekabler i gulvet. Glassbyggerstein til dusjssone. Pen baderomsinnredning med helstøpt hvit servant. Skapspeil med belysning over. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet, for fleksibel bruk om ønsket.

Soverommene har nye overflater på vegger, himlinger med led-spotter og nye parkettgulv. To gode rom som begge har plass til dobbeltseng og garderober. Det er montert Leba skyvedørsgarderobe med god plass.

I hovedetasjen ble det meste fornyet ca. 2007, etasjen inneholder: Stue og kjøkken, tv-stue, utgang til terrasse, trapp ned halv etasje til gang med garderobe og entrè.
Stue og kjøkken er i åpen løsning. Tv-stue som er i dels åpen løsning til stue/kjøkken. Dette rommet kan enkelt omgjøres til soverom ved å sette inn dør og er derav medregnet som soverom nr 3.
Nyere kjøkken med hvite glatte høyglansfronter og en innredning med god plass og gode arbeidsflater. Laminat benkeplate og fliser på

veggen under overskap. Integrerte hvitevarer.

Loftsrom som kan benyttes til lagring, eller som et hyggelig loftsrom/ hobbyrom. Gir god ekstra plass i huset men er ikke medregnet i Bruksareal.

Oppvarming:
Contura peisovn. Ny varmepumpe i september `24. Elektriske varmekabler og varmefolie.

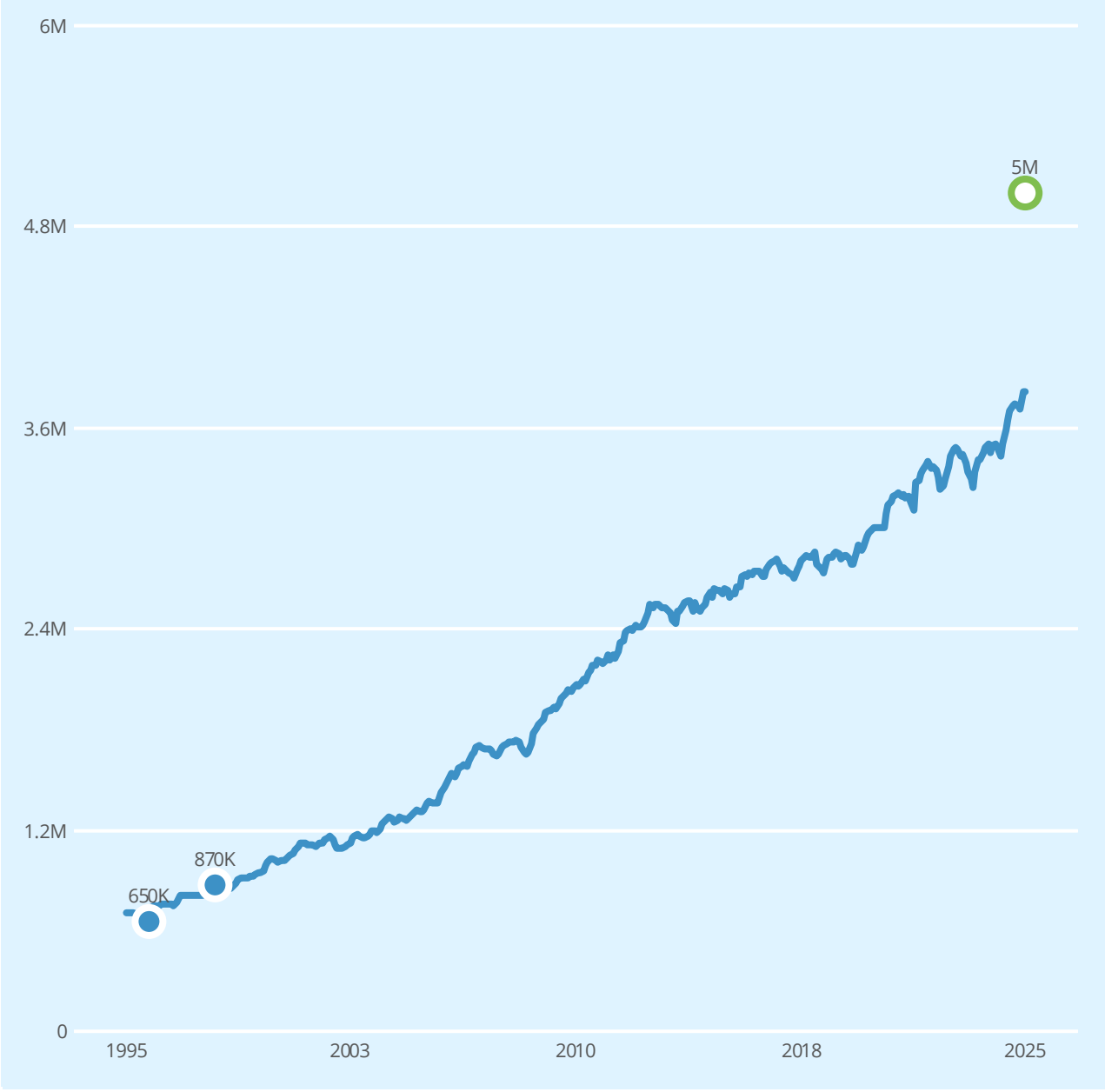
Elektrisk anlegg er fornyet med bla. nytt sikringsskap, og mye nytt opplegg i huset ellers i forbindelse med renovering.

-
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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.1998		01.07.1998	-	870 000	-	870 000	2
29.04.1996		29.04.1996	-	650 000	-	650 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

42
tomannsboliger til salgs

5.2M
4 975 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

41
tomannsboliger solgt

5.0M
4 945 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4 883 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 020 Fridtjof Nansens veg 5 B
Totalpris 5 000 000

39 499 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

31 973 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Fridtjof Nansens veg 5B , 6007 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 133, bnr. 433

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1102 **Eiendomsverdi ref nr:** XO1549

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52601150

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Det er opplyst av eier at bordkledning mot sør er skiftet i 2016.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring på loft uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i kjelleretasje er ukjent men vurdert til å være fra 1990-tallet, vinduer i 1.etasje er fra 2008.
Takvinduer på loft er av ukjent dato men vurdert til å være fra 1990-tallet.

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt på stue i 1.etasje.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre fra byggeår.
Bygningen har malt hovedinngangsdør.
Alder på hovedinngangsdør er ukjent.

Platting mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spiler og malt håndrekke i tre.
Terrasse mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spiler og malt håndrekke i tre.
Det er utgang til terrasse fra balkongdør på stue i 2.etasje.
Det er opplyst av eier at både platting og terrasse er oppført i 2016.

Utvendig trapp i betong mot sør og øst.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvedig tak har malte plater.
Det er elektrisk gulvvarme i kjellergang.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har malte plater.
Innvendig tak har malte plater.

Loft:
Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har malt trepanel.
Innvendig tak har malt trepanel.

Eier opplyser at overflater i kjeller er skiftet i 2016 og overflater i 1.etasje utenom gulv er skiftet i 2007.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn montert på stue.
Sotluke er lokalisert på loft.

Vedovn er opplyst til å være fra 2007.

Rom under terreng:
Gulvet er av betong.
Veggene har betong.
Det ble gjennomført fuktsøk og fuktmåling med pigg i kjellerbod uten funn av forhøyede verdier.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i tre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Eier opplyser at innvendige dører er skiftet i henholdsvis 2007 i 1.etasje og 2016 i kjelleretasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +15 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Fuktmåling via inspeksjonsluke er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 10+ mm pr.meter.
Nivåforskjell mellom topp slukrist ved hjelpesluk og gulv ved terskel er målt til: +15 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Det er montert glassbyggerstein i dusjsone og høyskap med glatte fronter.
Det er forberedt for å kunne ha badekar på badet.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsventil montert i yttervegg ved dusj.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.
Eier opplyser at innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken, bad og vaskerom i henholdsvis 2007 og 2016.

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyser at innvendige avløpsledninger er skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken, bad og vaskerom i henholdsvis 2007 og 2016.

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

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom i kjeller.

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

Det er ifølge eier utført kontroll av det elektriske anlegget i 2022.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1958.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

Forstøtningsmurer er av betong.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er opplyst av i tidligere salgsoppgave til å være fra 1998.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1958.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Basert på informasjon gitt i ferdigattest datert 14.01.2026

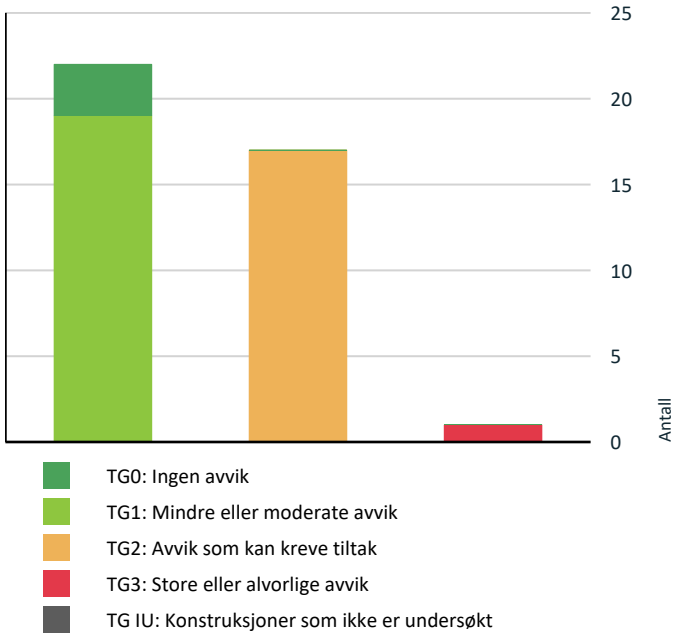
Garasje

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 01.01.1958.

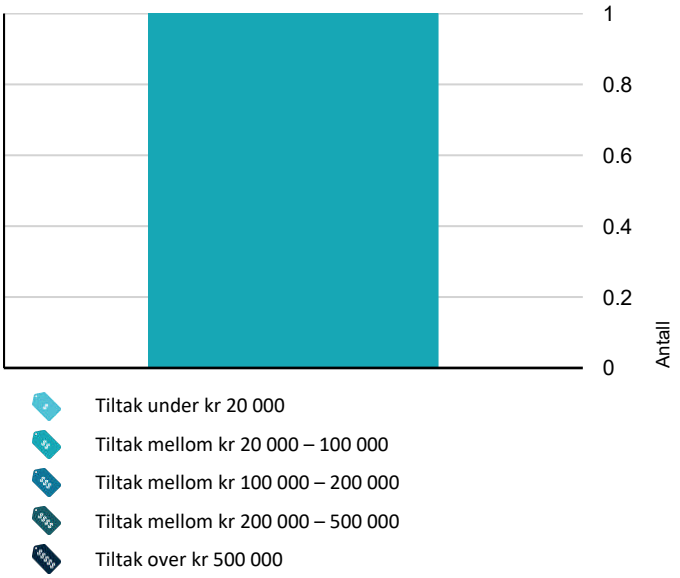
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert manglende snøfangere på tak mot nord, manglende snøfangere på tak gir økt risiko for person og materielle skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert manglende lufting av bordkledning på vegg mot nord og sør.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert manglende isolasjon av takkonstruksjon på kott på loft, manglende isolering av takkonstruksjon medfører økt varmetap og økt risiko for isdannelser på taktekking.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i vinduskarm på takvinduer.

Det ble gjennomført fuktmåling av med pigg i vinduskarmer på takvinduer på loft uten funn av forhøyede verdier.

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

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

Utvendig > Balkongdør Gå til side

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

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Betongtrapp fremstår som utvasket og har stedvise sprekker etter frostsprengning.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i lang og tverrskjøt i furugulv med overveiende sannsynlighet grunnet uttørkning av gulvbord.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller:
Det er målt en høydeforskjell på 15mm igjennom hele rommet i kjellergang.
Det er målt en høydeforskjell på 15mm innenfor 2 meter på soverom mot øst.

1.etasje:
Det er målt en høydeforskjell på 25mm igjennom hele rommet på stue

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder rommene kan ikke utelukkes.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at dør til soverom og gang i kjelleretasje kniper i karm og innerdør i vindfang i 1.etasje kniper i karm.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Det er opplyst av eier at ved store nedbørsmengder er naturlig tilsig av overvann fra terreng mot nord.
Det er gjennomført fuktmålinger i rom under terreng uten funn av forhøyede verdier noe som tilsier at drenering rundt boligen fungerer.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser rundt hjelpesluk, det er ikke registrert riss/sprekk i flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på innvendig trapp er målt til 82cm og åpninger i rekkverk er målt til 15cm.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Renovert 1.etasje, nye overflater og nytt kjøkken.
2016	Modernisering	Renovert kjelleretasje men nye overflater.
2016	Modernisering	Renovert vaskerom og bad i kjeller.
2016	Modernisering	Skiftet bordkledning mot sør.
2016	Modernisering	Renovert terrasse mot sør i 1.etasje og etablert platting mot sør ved kjelleretasje.
2016	Modernisering	Skiftet det elektriske anlegget.
2021	Modernisering	Etablert ny hovedstrømsledning inn til huset.
2021	Modernisering	Skiftet takhatt på pipe
2023	Modernisering	Asfaltert biloppstillingsplass foran garasje.
2024	Modernisering	Montert varmepumpe på stue i 1.etasje
2024	Modernisering	Montert El-billader i garasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

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

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert manglende snøfangere på tak mot nord, manglende snøfangere på tak gir økt risiko for person og materielle skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere på tak mot nord.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Det er opplyst av eier at bordkledning mot sør er skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert manglende lufting av bordkledning på vegg mot nord og sør.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Manglende lufting av bordkledning mot nord og sør

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring på loft uten funn av forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert manglende isolasjon av takkonstruksjon på kott på loft, manglende isolering av takkonstruksjon medfører økt varmetap og økt risiko for isdannelser på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å isolere takkonstruksjon på kott på loft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer i kjelleretasje er ukjent men vurdert til å være fra 1990-tallet, vinduer i 1.etasje er fra 2008.

Takvinduer på loft er av ukjent dato men vurdert til å være fra 1990-tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i vinduskarm på takvinduer.

Det ble gjennomført fuktmåling av med pigg i vinduskarmer på takvinduer på loft uten funn av forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av utvendig tetting av takvinduer på loft er anbefalt.



Fuktmåling med pigg i vinduskarm på takvinduer på loft uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 13,1 vekt%

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedinngangsdør.

Alder på hovedinngangsdør er ukjent.

TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har enkel kjellerdør i tre fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte kjellerdør fra byggeår.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt på stue i 1.etasje.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare årsak til balkongdør er vanskelig å åpne/lukke.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spiler og malt håndrekke i tre.

Terrasse mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spiler og malt håndrekke i tre.
Det er utgang til terrasse fra balkongdør på stue i 2.etasje.

Det er opplyst av eier at både platting og terrasse er oppført i 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong mot sør og øst.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrapp fremstår som utvasket og har stedvise sprekker etter frostsprengning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av betongtrapp må påregnes, dersom det ikke utføres utbedringstiltak vil ytterligere sprekker oppstå og konstruksjonen vil forringes ytterligere over tid.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvedig tak har malte plater.
Det er elektrisk gulvvarme i kjellergang.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har malte plater.
Innvendig tak har malte plater.

Loft:
Innvendig er det gulv av furu.
Veggene har malt trepanel.
Innvendig tak har malt trepanel.

Eier opplyser at overflater i kjeller er skiftet i 2016 og overflater i 1.etasje utenom gulv er skiftet i 2007.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i lang og tverrskjøt i furugulv med overveiende sannsynlighet grunnet uttørkning av gulvbord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krympningsskader på gulvbord er vanskelig å utbedre på en estetisk tilfredsstillende måte siden det er registrert større sprekker mellom gulvbordene.
Det må påregnes å utbedre sprekker mellom gulvbord, alternativ til utbedring av sprekker mellom gulvbord kan være å legge nytt gulv.



Situasjonsbilde furugulv



Situasjonsbilde furugulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

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

Kjeller:
Det er målt en høydeforskjell på 15mm igjennom hele rommet i kjellergang.
Det er målt en høydeforskjell på 15mm innenfor 2 meter på soverom mot øst.

1.etasje:
Det er målt en høydeforskjell på 25mm igjennom hele rommet på stue

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder rommene kan ikke utelukkes.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn montert på stue.
Sotluke er lokalisert på loft.

Vedovn er opplyst til å være fra 2007.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong.
Veggene har betong.

Det ble gjennomført fuktsøk og fuktmåling med pigg i kjellerbod uten funn av forhøyede verdier.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 8,0vekt%

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med rekkverk i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig innfesting av rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Innfestingen av rekkverket bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Eier opplyser at innvendige dører er skiftet i henholdsvis 2007 i 1.etasje og 2016 i kjelleretasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er registrert at dør til soverom og gang i kjelleretasje kniper i karm og innerdør i vindfang i 1.etasje kniper i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å justere dører som kniper i karm.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +15 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +12 mm pr.meter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk vaskerom.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling via inspeksjonsluke er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 8,0vekt%

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist i dusjsone og gulv ved terskel er målt til: +25 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 10+ mm pr.meter.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser rundt hjelpesluk, det er ikke registrert riss/sprekk i flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk i dusjsone.



Hjelpesluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Det er montert glassbyggerstein i dusjsone og høyskap med glatte fronter.

Det er forberedt for å kunne ha badekar på badet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftsventil montert i yttervegg ved dusj.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap lokalisert på vaskerom.
Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.

Eier opplyser at innvendige vannledninger er skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken, bad og vaskerom i henholdsvis 2007 og 2016.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Rørskap er lokalisert på vaskerom i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at innvendige avløpsledninger er skiftet i forbindelse med renovering av kjøkken, bad og vaskerom i henholdsvis 2007 og 2016.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på vaskerom i kjeller.

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

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.

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Det er ifølge eier utført kontroll av det elektriske anlegget i 2022.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for skifte av det elektriske anlegget i forbindelse med renovering av bolig datert 28.03.2015, arbeid utført av Plantech Elektro as.
   Samsvarserklæring for montasje av stikkontakter etter malearbeider datert 18.09.2017, arbeid utført av Jansen Elektro as.
   Samsvarserklæring for montering av utelys datert 10.11.2016, arbeid utført av Alfa Elektro as.
   Samsvarserklæring for montasje av AMS måler datert 20.10.2017, arbeid utført av Bratseth as.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



Sikringsskap er lokalisert på soverom i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1958.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst av eier at ved store nedbørsmengder er naturlig tilsig av overvann fra terreng mot nord.
Det er gjennomført fuktmålinger i rom under terreng uten funn av forhøyede verdier noe som tilsier at drenering rundt boligen fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å holde konstruksjonen under overvåking, skulle det oppstå fuktighet i rom under terreng må tiltak vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er opplyst av i tidligere salgsoppgave til å være fra 1998.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1958.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på innvendig trapp er målt til 82cm og åpninger i rekkverk er målt til 15cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er anbefalt å øke høyden på rekkverk til innvendig trapp til minimum 90cm og redusere åpninger i rekkverk til maksimalt 10cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk i trapp.



Åpninger i rekkverk på innvendig trapp er målt til 15cm.



Rekkverkshøyde er målt til 82cm.



Manglende håndløper i trapp



Manglende rekkverk på utvendig forstøtningsmur.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1958

Kommentar
Basert på byggemeldte tegninger datert 01.01.1958.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur av betong.
- Bindingsverksvegger med stående malt kledning.
- Saltak med sperrer av tre, belagt med profilerte stålplater.
- Enkle vinduer i tre.
- Innlagt strøm.
- Leddport
- Innvendig skillevegg av bindingsverksvegg kledd med netting.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

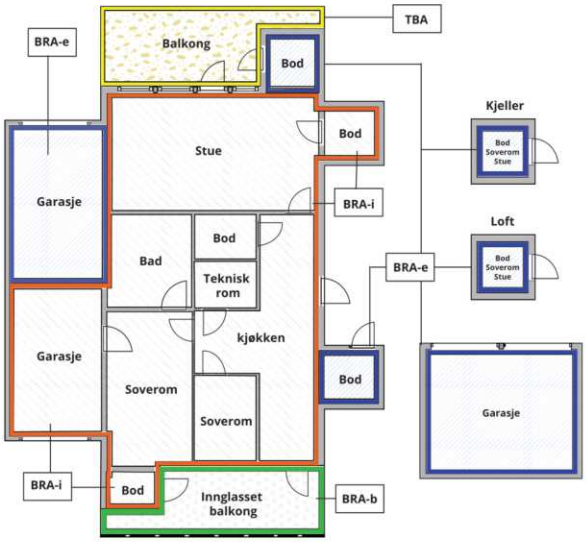
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	60			60	19		60
Kjeller	49			49	28		49
Loft	12			12		22	34
SUM	**121**				**47**	**22**	**143**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, soverom		
Kjeller	Bad/vaskerom, bad, soverom, soverom 2, gang, bod		
Loft	Loftstue		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse- og balkongareal (TBA) omfatter terrasse i kjeller på 28kvm og terrasse i 1.etasje på 19kvm

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter arealer på loft som er under 1,90meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på informasjon gitt i ferdigattest datert 14.01.2026

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter del av garasje på 19kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 01.01.1958.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert el-billader i 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Hege Ragnhild Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	133	433		0	443.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fridtjof Nansens veg 5B

Hjemmelshaver
Hagen Hege Ragnhild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av 2-mannsbolig men fin beliggenhet på Fjelltun i Ålesund Kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med støpte gangstier, plenarealer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Frittstående garasje er eiet av Gnr 133 Bnr 218 men det er tinglyst at Gnr 133 Bnr 433 skal ha stedsevarende disposisjons- og bruksrett til den 1/2-part som nærmest kommunal gate. Tinglysning er datert 14.08.1996.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	13.02.2026		Gjennomgått	13	Nei
Fra Infoland	23.02.2026		Gjennomgått	84	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei
Eier	13.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	24.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	25.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	10.04.2026	Revidert punkt for råteskade i kledning etter kunde har utbedret dette.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XO1549

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260043

Selger 1 navn
Hege Ragnhild Hagen

Gateadresse
Fridtjof Nansens veg 5B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1998

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3421469

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: 313260043

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført under byggledelse av Byggledelse Norge AS

Arbeid utført av: Comfort Fiskerstrand og Nærbygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifm med totalrenovering av bad og vaskerom/toalett i 2015/2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt godkjent av Ålesund Kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag / litt innsig i garasje Liten lekkasje i vegg i soverom oppdaget en tid senere (sørvest i hjørnet mot nabo) etter skifting av bordkledning og terrasse i 2016, Utbedret av den som hadde utført arbeidet (Fineline Havnegjerde) Tett etter dette. Noe fukt i begge takvinduer, sett av taktekker Langva sent 2025. Vindene ble anbefalet å byttes på sikt.

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

Beskrivelse: Skjevhet i gulv hovedetasje målt av takstmann. Noen sprekker i mur på oppbygd mur i terrenget på tomten, ikke husmur

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sjeldne enkelttilfeller med mus tidligere år / etter overtagelse i 1998 ved overgang fra høst til vinter. Musebånd ble oppgradert. I 2024 fikk vi to tilfeller av mus som da ble tatt i felle. Vi kontaktet da forsikringsselskap og fikk de befaring av skadedyrselskap, som anbefalte å ettersikre med musebørster. Dette ble uført Felle står oppe, det er ikke tatt mus inneværende vintersesong.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det meste skiftet/oppgradert ifm renovering/oppgraderinger av bolig

Arbeid utført av: Jansen Elektro/Plantech

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2022

Document reference: 313260043

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etablert i garasje sen høst 2024

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: Trefellingsskade på tak garasje, skiftet tak 2006 - Polygon Takhatt skiftet etter stormskade april 2021- Blikkenslager Langva Skifting av veranda 2 etg , ny verande kjelleretasje , bordkledning sør skiftet 2016 - Fineline Havnegjerde

Arbeid utført av: Polygon - Langva - Fineline Havnegjerde

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bod tatt inn i nytt bad 2015/2016 Endring i hovedetasje; åpnet opp og nytt kjøkken.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i Ålesund Kommune

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst stedsevarende disposisjons-/bruksrett til den 1/2 part av garasje som ligger nærmest kommunal gate. Eier av Bnr 433 skal forholdsmessig ta del i vedlikehold/rengjøring og snømåking. Skrånende tomt; det forekommer ved mye nedbør noe sig/oppsamling av vann på tomt , ikke mot grunnmur.

Document reference: 313260043

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: 313260043

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Ragnhild Hagen	6e1b03d67078658b1e4167ffce0e1476073a5687	25.02.2026 10:03:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260043

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Fridtjof Nansens veg 5B, 6007 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284554**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301564471**
Gårdsnummer **133**	Bruksnummer **433**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **276,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 728 kWh**

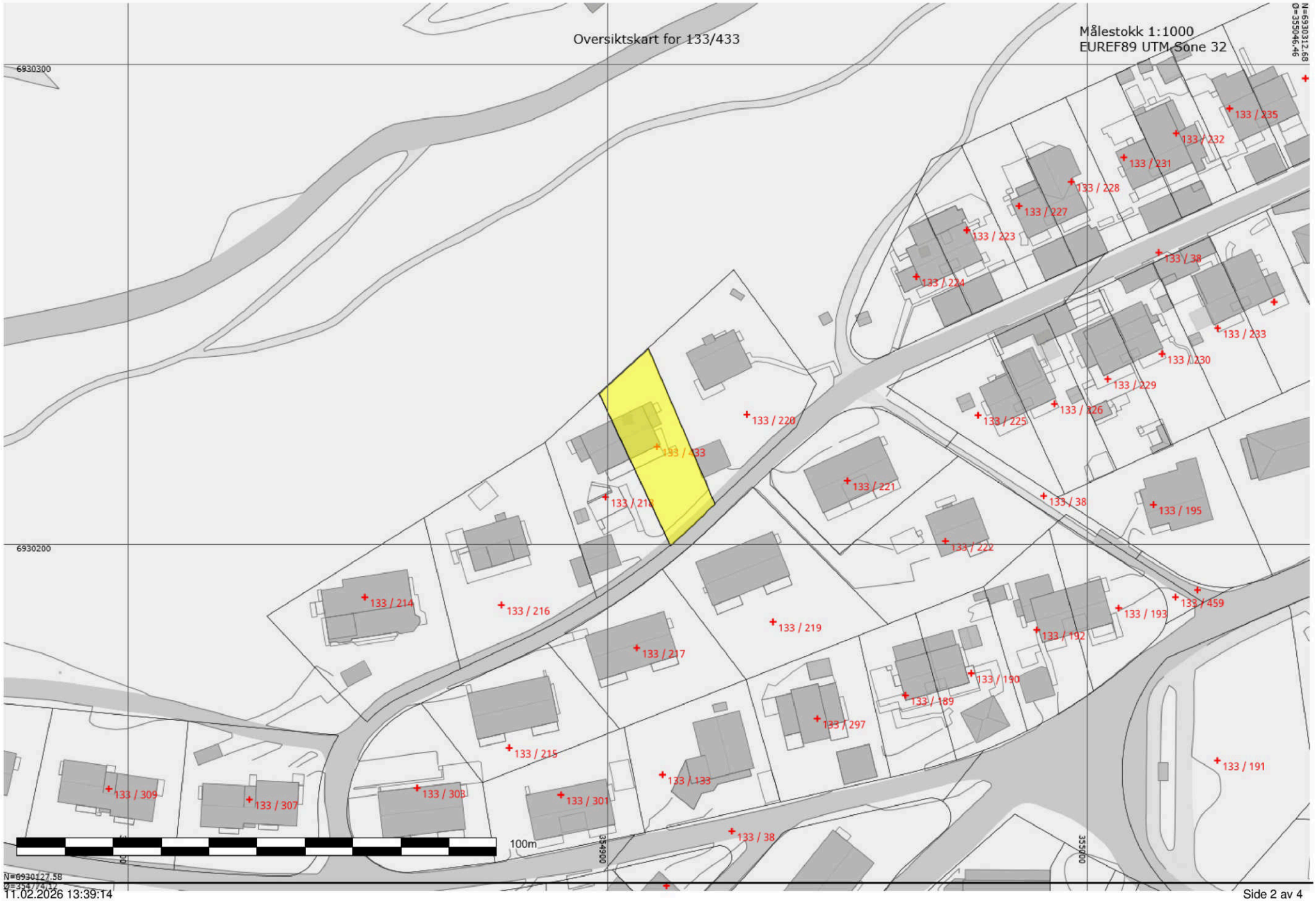
Ålesund kommune

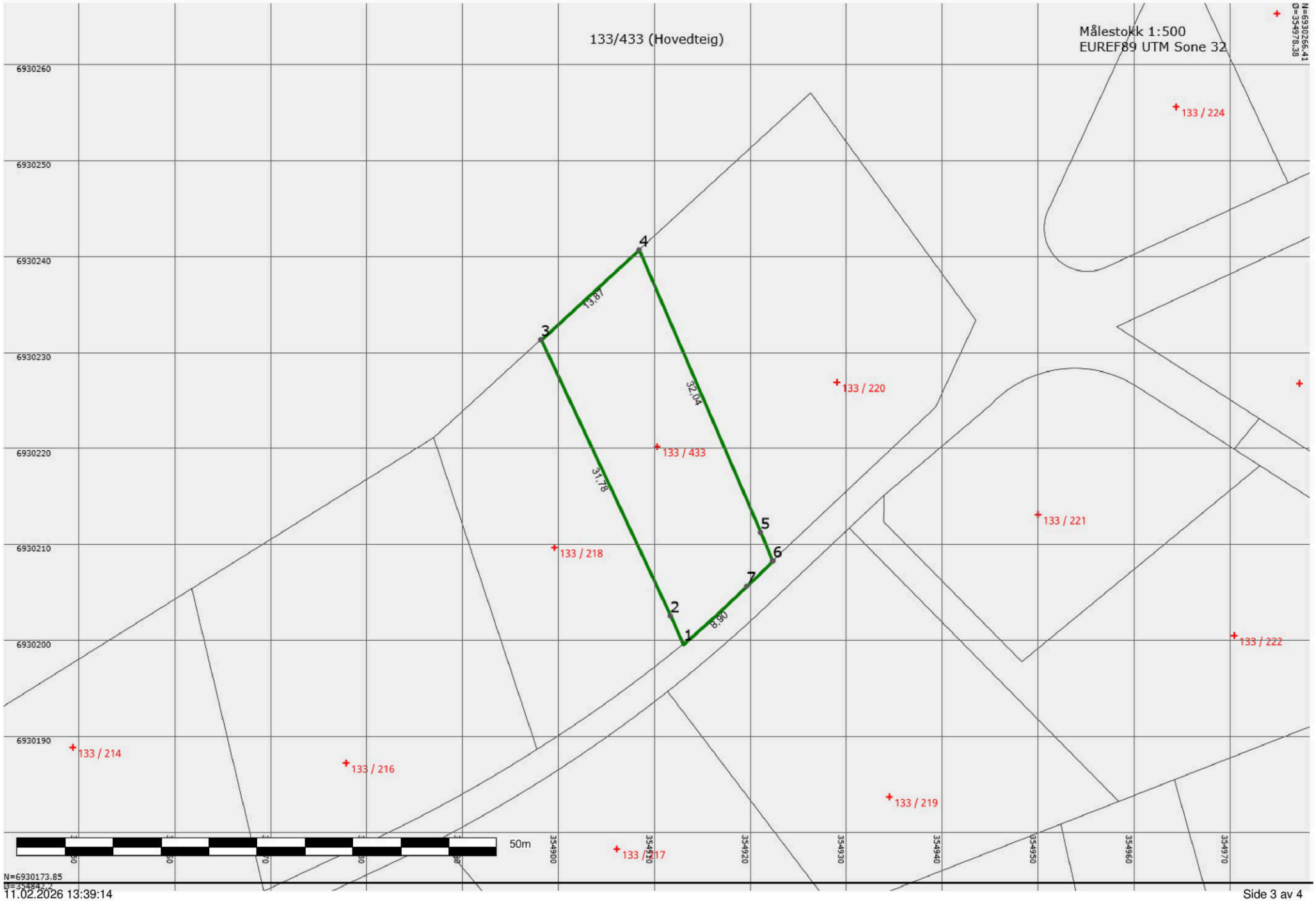
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**133**	**433**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 133/433
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930312.68
Ø=355046.46
6930300
6930200
133 / 235
133 / 232
133 / 231
133 / 228
133 / 227
133 / 223
133 / 224
133 / 38
133 / 233
133 / 230
133 / 229
133 / 226
133 / 225
133 / 220
133 / 433
133 / 221
133 / 38
133 / 195
133 / 222
133 / 214
133 / 216
133 / 219
133 / 217
133 / 459
133 / 193
133 / 192
133 / 190
133 / 189
133 / 297
133 / 215
133 / 133
133 / 191
133 / 309
133 / 307
133 / 303
133 / 301
133 / 38
100m
354500
355000
N=6930127.58
Ø=354774.12


133/433 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930266.41
Ø=354978.38
6930260
6930250
6930240
6930230
6930220
6930210
6930200
6930190
133 / 224
133 / 220
133 / 433
133 / 221
133 / 218
133 / 222
133 / 214
133 / 216
133 / 219
133 / 217
1
2
3
4
5
6
7
13,87
32,04
31,78
8,30
50m
354900
354910
354920
354930
354940
354950
354960
354970
N=6930173.85
Ø=354842.2

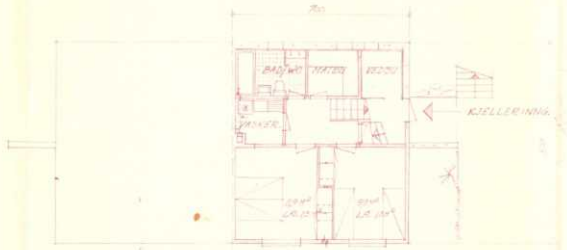
Areal og koordinater

Areal: 443,90 Arealmerknad:

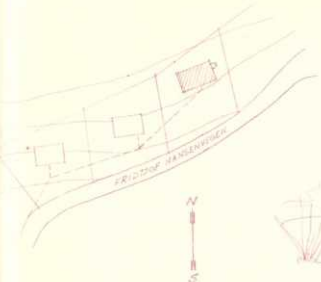
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6930220,15 Øst: 354910,34

Ytre avgrensning

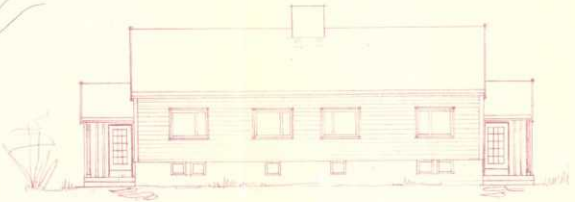
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6930199,60	354913,08	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,25	Ikke hjelpelinje		14	
2	6930202,54	354911,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			31,78	Ikke hjelpelinje		14	
3	6930231,31	354898,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			13,87	Ikke hjelpelinje		14	
4	6930240,66	354908,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			32,04	Ikke hjelpelinje		14	
5	6930211,23	354921,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
			3,23	Ikke hjelpelinje		14	
6	6930208,26	354922,38	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			3,80	Ikke hjelpelinje		14	
7	6930205,62	354919,64	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	155,14
			8,90	Ikke hjelpelinje		14	



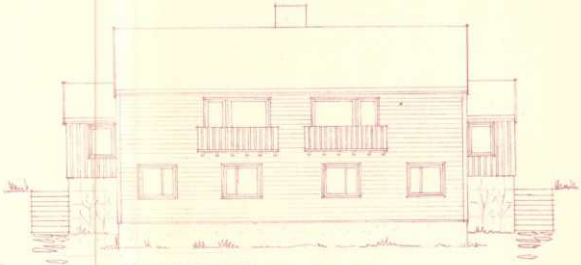
PLAN AV 1 ETG.



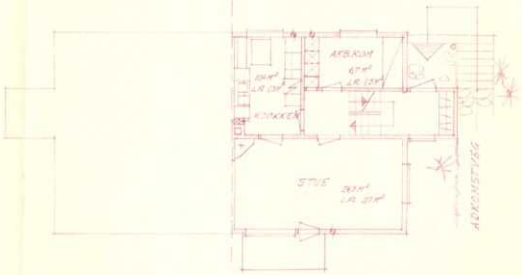
SITUASJON M=1:1000



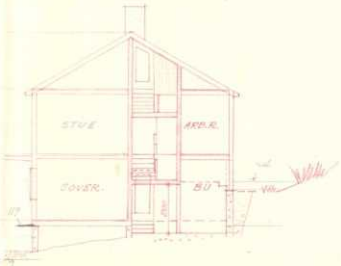
FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



PLAN AV 2 ETG.



SNITT



FASADE MOT ØST



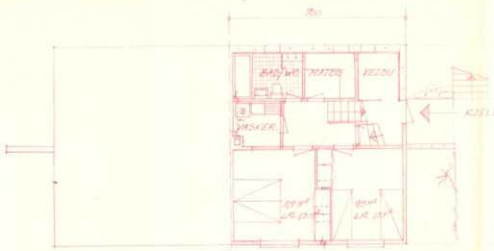
FASADE MOT VEST

Bebygget grunnflate 112 m²

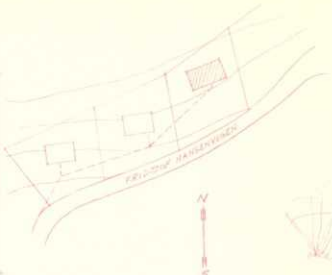
Hver leilighet 87 m²

Ålesunds bygningsråd
Jnr. 341/15 fremlagt i møte, den

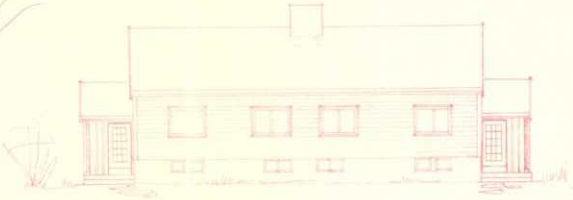
PLANER, SNITT, FASADER.	M= 1:100	Tegn nr 9
Vertikalt delt tomannsbolig. Fridtjof Nansens 5, Ålesund.	Oslo 6 april 1956	
for maskinist Sofus Paasto	Klaus Faust MNAL arkitekt Oslo Holtet	



PLAN AV 2 ETG.



SITUASJON M=1:1000

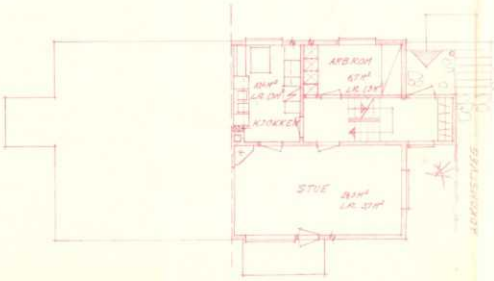


FASADE MOT NORD.

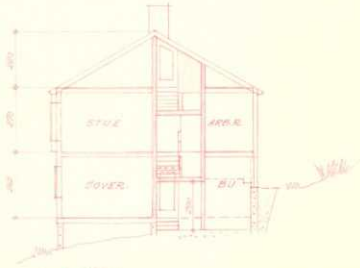


FASADE MOT SYD.

Bebygget grunnflate 118 m²
Hver leilighet 87 m²



PLAN AV 3 ETG.



SNITT.

FASADE MOT ØST

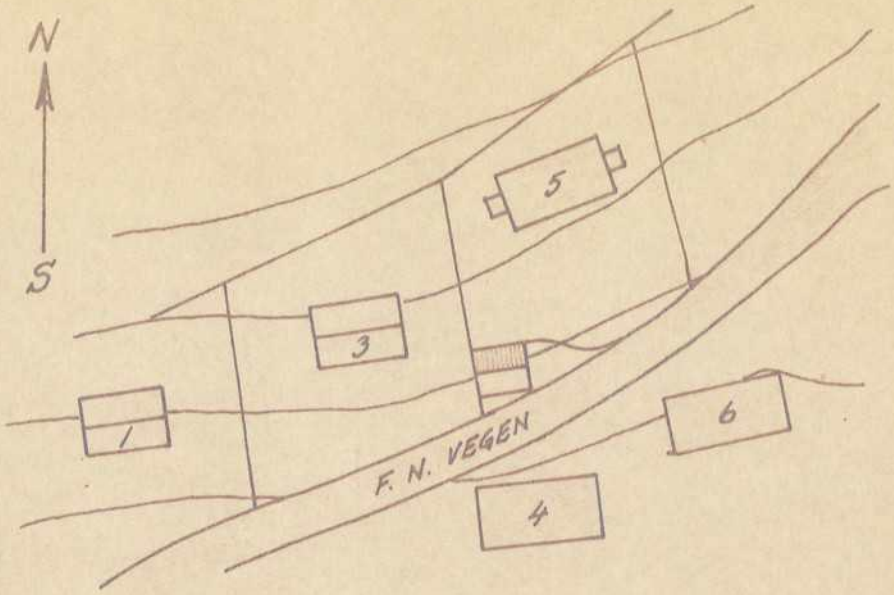


FASADE MOT VEST.

My tegning godkj.
8/6-58 SK.

PLANER, SNITT, FASADER.	M= 1:100	Tegn. nr. 9.
Vertikalt delt firemannsbolig. Fridtjof Nansens 5, Ålesund.	Oslo 4 april 1958	
for maskinist Sofus Maale.	Kjems Tegnekt. Tegnekontor for arkitekter Oslo.	

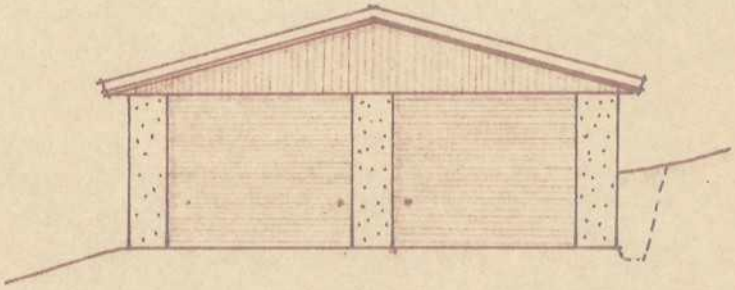
3.



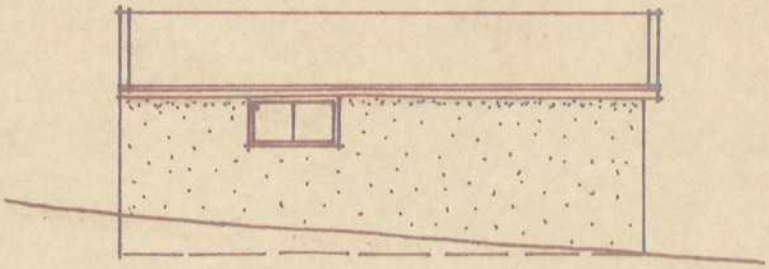
SITUASJONS-
PLAN.

M = 1:1000

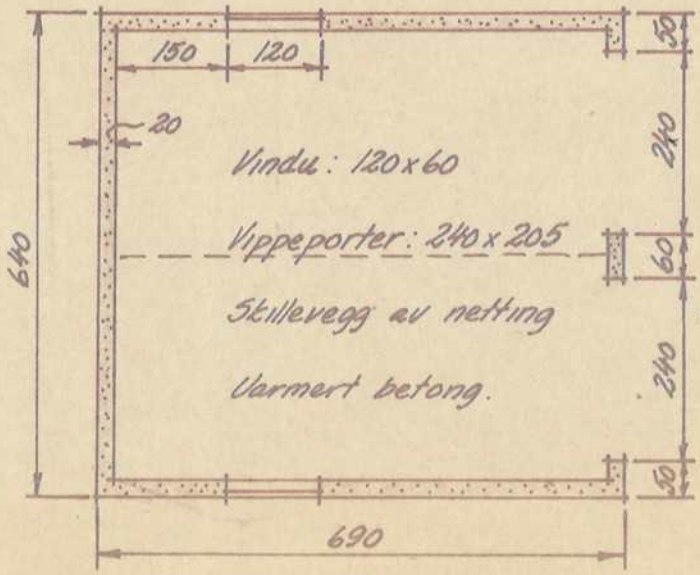
Bemerkn. Oppmålingsavd.	Vann- og kloakk



FASADE
ØST



FASADE
SYD



PLAN
M = 1:100

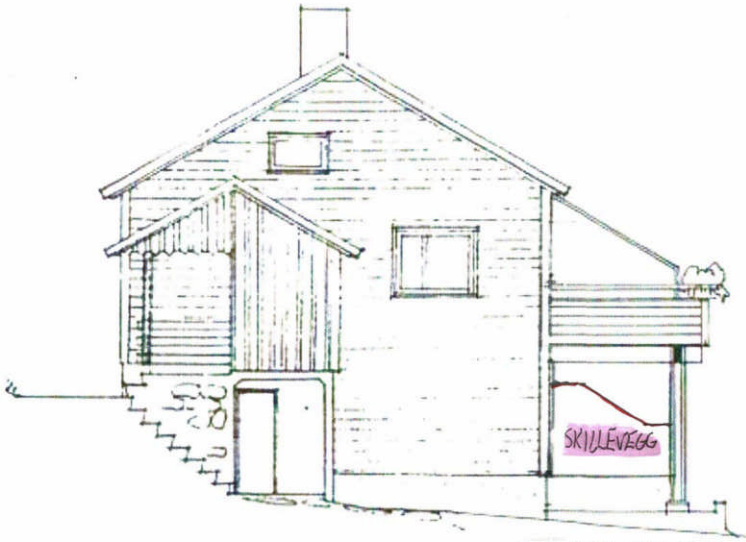
Ålesunds bygningsråd
Jnr. 2158 fremlagt i møte,

GARASJE
F. N. VEGEN 5.
S. FLAATE.

1/1-58 K.F.



FASADE MOT SYD.



FASADE MOT VEST.

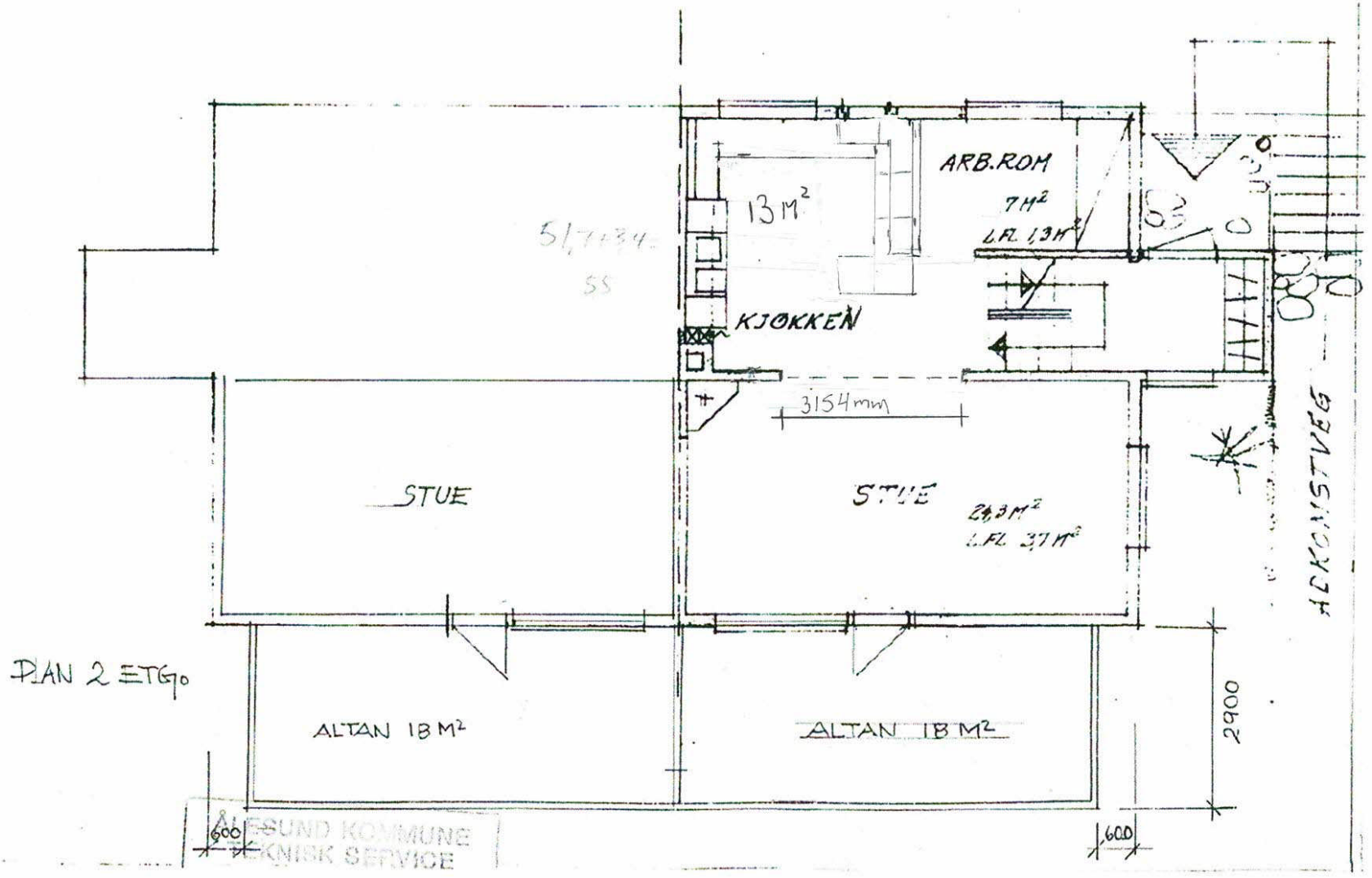
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SERVICE
27 SEP 1993
93/3720
133/218 L42

GNR.133.BNR.218. FRIDTJOF NANSENSVEG 5

TILBYGG;ALTAN. FASADER MÅL 1:100

TAK A/S. BRUNHOLMGT.1B. 6003 ÅLESUND. /.

51
PLAN AV 1 ETG.
3410 mm
12,2m²
3754 mm
3410 mm
12,9m²
VASKERI
2,7m²
5,2m²
8m²
BAD
VEDBU
KJEL
1080
7200 mm
8000 mm
1:100



PLAN 2 ETG.

1:100

900 mm
900
2850 mm
STUE
SOVE
2330
SOV.
ARB.R.

Journal-Nr. .....

Attest L-Nr. .....

Ferdig attest.

Herved bevidnes, at det for Sofus Flaate

anmeldte bygningsarbeide på Fridtjof Nansenvegen 5

nemlig: 2-manns bolig

er lovmedholdig utført og kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Aalesund, den 6/9-58

Ålesund kommune

Hege Ragnhild Hagen
Fridtjof Nansens Veg 5b
6007 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/17818, 26/3951	L42 133/433	14.01.2026

Gbnr. 133/433 - Ferdigattest - Fridtjof Nansens veg 5B - Bruks- og fasadeendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 061/26	Dato: 14.01.2026

Tiltak:	Endring i bærende konstruksjon, fasadeendring og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 133 / 433 Fridtjof Nansens veg 5B
Tiltakshaver:	Hege Ragnhild Hagen
Ansvarlig søker:	Proaktiv Byggekontroll As
Søknad komplett:	12.01.2026
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer: 020/26, datert 12.01.2026
Bygningsnummer:	301564471-1

Vi viser til søknad om ferdigattest, datert 12.01.2026. Søknaden gjelder hele tiltaket, herunder **endring i bærende konstruksjon, bruksendring og fasadeendring/oppføring av veranda.** Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen

Natalie Wallach
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
5_Gjennomføringsplan_Gjennomfoeringsplan

Ålesund kommune

Hege Ragnhild Hagen
Fridtjof Nansens Veg 5b
6007 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/17818, 26/1841	L42 133/433	12.01.2026

Gbnr. 133/433 - Vedtak - Fridtjof Nansens veg 5B - Bruks- og fasadeendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 020/26	Dato: 12.01.2026

Tiltak:	Endring i bærende konstruksjon, fasadeendring og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 133/433 Fridtjof Nansens veg 5B
Areal:	BRA: 37m^2 BYA: uendret %-BYA: uendret
Tiltakshaver:	Hege Ragnhild Hagen
Ansvarlig søker:	Proaktiv Byggekontroll As
Søknad komplett:	06.01.2026

Delegert vedtak:
Vi godkjenner dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.2 og søknad i ett-trinn om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, endring i bærende konstruksjon og oppføring av veranda i første etasje/fasadeendring som omsøkt. Tiltaket er godkjent i samsvar med vedlagte tegninger, og verandaen sin kotehøyde er tilpasset eksisterende boligens første etasje, og avstander til nabogrenser og andre bygg som vist på situasjonsplanen.

Hjemmelen for å godkjenne søknaden er plan- og bygningsloven § 21-4 og § 19-2.

Før arbeidet kan starte opp, må erklæring om ansvarsrett for de aktuelle fagområdene være innsendt til kommunen.

Saksopplysninger

Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 10.12.2025 . Søknaden var komplett 06.01.2026.

I området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:
1. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan lagt ut til boligformål.

Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ikke endringer.

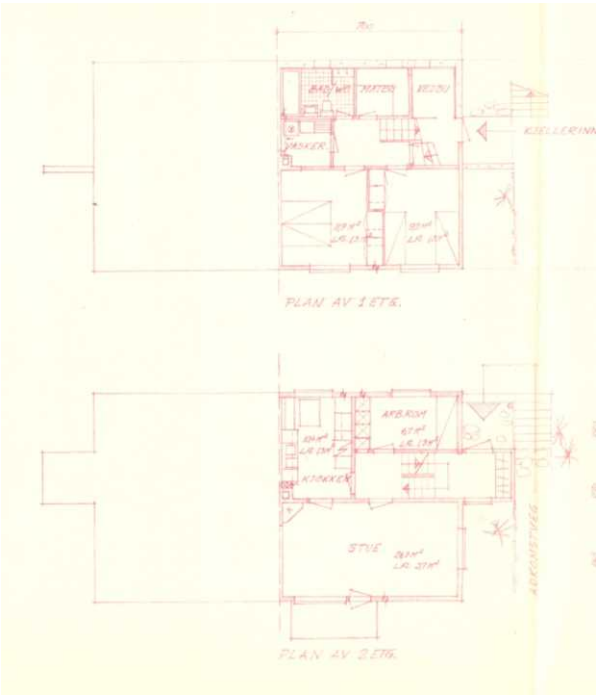
Tiltaket er nabovarslet. Vi har ikke mottatt merknader.

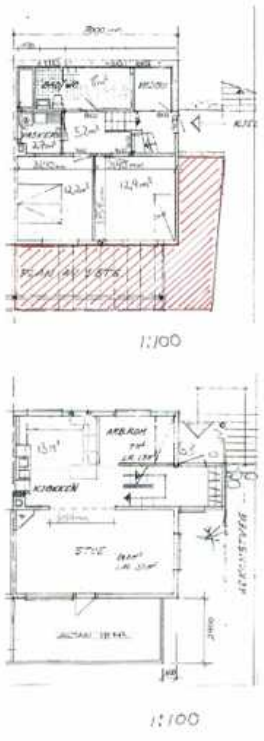
Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad i ett-trinn mottatt hos oss 10.12.2025 . Søknaden var komplett 06.01.2026.

Du har søkt om bruksendring (utvidelse av våtrom i 1. etasje), endring i bærende konstruksjon (bærende vegg mellom stue og kjøkken) og etablering av veranda. Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a), b) og d).
Totalt %-BYA og parkeringsforholdene er uendret.

<u>Plantegninger</u>





Eksisterende plantegninger *Nye plantegninger*

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Du har søkt om dispensasjon fra kommunedelplan § 2.2. Søknaden er begrunnet med at:
«1. Det søkes dispensasjon fra
Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplan § 2.2, som stiller krav om detaljreguleringsplan for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a og d.
Søknaden gjelder følgende tiltak:
• Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (utvidelse av våtrom i 1. etasje)

• Etablering av veranda i 1. etasje mot sør og øst
Dispensasjon søkes i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Beskrivelse av tiltaket
Boligen er over tid oppgradert, og i forbindelse med salg er det avdekket enkelte tiltak som er søknadspliktige.
Tiltakene omfatter:
• Bruksendring der en tidligere tilleggsdel er tatt i bruk som hoveddel og inngår i eksisterende våtrom i 1. etasje
• Etablering av veranda i 1. etasje mot sør og øst
Verandaen er plassert over areal som allerede er disponert til veranda i 2. etasje og mellom eksisterende støttemurer. Tiltaket medfører ingen økning i bebygd areal (BYA) og ingen endring i eiendommens utnyttelsesgrad.
Tiltakene er moderate, gjennomført innenfor eksisterende eiendom og bygningsstruktur, og medfører ingen nye boenheter eller utvidelse av byggets volum av betydning.
3. Vurdering av hensynet bak bestemmelsen
Formålet med kommunedelplan § 2.2 er å sikre helhetlig og forutsigbar arealbruk gjennom detaljregulering før gjennomføring av større eller mer komplekse tiltak.
Omsøkte tiltak vurderes å ikke utløse behov for detaljregulering, da:
• Tiltaket gjelder én enkelt eiendom i etablert boligområde
• Det etableres ingen nye boenheter
• Eksisterende adkomst, parkering og teknisk infrastruktur benyttes
• Områdets karakter og strukturelle forhold endres ikke
• Tiltaket gir ingen konsekvenser for overordnet arealbruk eller planstruktur
Hensynet bak bestemmelsen i kommunedelplan § 2.2 anses dermed ikke vesentlig tilsidesatt.
4. Interesseavveining – fordeler og ulemper
Fordeler ved dispensasjon:
• Formell lovliggjøring av eksisterende boligtilpasninger
• Forutsigbarhet og ryddighet i forbindelse med eierskifte
• Tiltakene er faglig forsvarlige og i samsvar med tekniske krav i TEK17
• Ingen negative konsekvenser for naboer eller omgivelser
Ulemper ved dispensasjon:
• Det er ikke identifisert konkrete eller vesentlige ulemper knyttet til tiltaket
På denne bakgrunn vurderes det at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.
5. Konklusjon
Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 anses oppfylt. Det bes derfor om at Ålesund kommune gir dispensasjon fra kommunedelplan § 2.2 for omsøkte tiltak.»

Bygningsmyndighetens vurdering
Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd at bygningsmyndigheten kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Videre påpekes det i bestemmelsens andre ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonal eller regionale interesser blir «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene.

Det må vurderes om tiltaket medfører at hensynet som ligger bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir «vesentlig» satt til side, jf. plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Med uttrykket «vesentlig satt til side» menes det at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19.

Hensynet bak bestemmelsen som regulerer krav om detaljregulering er å sørge for at interessene og hensyn i et bestemt område ivaretas på en detaljert måte, herunder hensynet til utforming, utnyttelse og bebyggelse. En reguleringsplan skaper forutsigbarhet og en helhet ved nye bebyggelser i et område.

I utgangspunktet er det uheldig å gjennomføre tiltak uten at det foreligger klare føringer i en reguleringsplan, da dette kan redusere forutsigbarheten og den helhetlige planleggingen av et område. Dette trekker i retning av at oppføring av verandaen og bruksendringen setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.



På den andre side er både eiendommen og området for øvrig allerede godt utbygd, se flyfoto til høyre. Bruksendringen gjelder utvidelse av våtrom i eksisterende boligens første etasje. Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ikke medfører økt bruk av den aktuelle eiendommen eller utvendige endringer av eksisterende bolig. På bakgrunn av dette medfører omsøkt bruksendring ingen betydelige konsekvenser for en eventuell fremtidig regulering av det aktuelle området. Dette trekker i retning av at omsøkt bruksendring ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken.

I tillegg til dette vurderer vi også at den omsøkte verandaen i første etasje ikke medfører betydelige konsekvenser for en fremtidig reguleringsplan av det aktuelle området. Verandaen har et fotavtrykk på 29m^2 og plasseres under allerede eksisterende veranda i boligens andre etasje. Videre legger bygningsmyndigheten vekt på at det er flere eiendommer i området som har oppført veranda, noe som tilsier at omsøkt tiltak samsvarer med den etablerte praksisen i området. Vi vurderer derfor at omsøkt veranda ikke endrer byggets eller områdets karakter i vesentlig grad, noe som styrker forutsigbarheten i den aktuelle saken. Dette trekker i retning av at omsøkt tiltak ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken.

Vi vurderer at omsøkt tiltak ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side i den aktuelle saken, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Videre må det også vurderes om fordelene med tiltaket er «klart større enn» ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det påpekes i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19 at det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Ordlyden til «klart større» innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. I utgangspunktet er fordeler som er forankret i areal- og ressursdisponeringshensyn relevante i vurderingen.

Selv om det isolert sett kan anses som en ulempe å gjennomføre tiltak i et område uten detaljregulering, vurderer bygningsmyndigheten at den innvendige bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel ikke medfører negative konsekvenser for naboeiendommer eller området for øvrig. Vi anser det som fordelaktig at våtrommet i eksisterende bolig utvides, da det benyttes allerede eksisterende boligmasse uten at det må foretas store fysiske inngrep. Videre vurderer vi også at utformingen av veranda i 1. etasje til eksisterende bolig ikke medfører betydelige ulemper for naboeiendommene. Verandaen har en åpen utforming, noe som redusere det visuelle inntrykket av tiltaket. Vi anser det som en fordel at det etableres et tilgjengelig uteoppholdsareal på sørsiden av eiendommen i umiddelbar nærhet av eksisterende boligens første etasje.

På bakgrunn av ovenfornevnt vurderer vi at fordelene med omsøkt tiltak er klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

De kumulative vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og bygningsmyndigheten innvilger dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.2.

Visuelle kvaliteter:
Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Byggehøyder og plassering, inkludert høydeplassering:
Det gjelder innvendig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boligens første etasje.
Videre gjelder det oppføring av veranda. Verandaen er godkjent i samsvar med vedlagte tegninger og kotehøyden er tilpasset eksisterende boligens første etasje.
Avstand til nabogrenser og andre bygg på eiendommen som vist på situasjonsplan.

Det foreligger nabosamtykke fra eier av gbnr. 133/218 om at verandaen kan oppføres 0m fra felles nabogrensen i samsvar med byggesøknaden fra 10.12.25, datert 08.01.2026.

Tiltaket sin plassering og høyde i marken skal påvises av foretak med nødvendig godkjenning.

Parkering:
Parkeringsforholdene er uendret.

Ansvar og uavhengig kontroll:
Vi har lagt til grunn at relevante funksjoner og ansvarsområder i tiltaket er dekket med nødvendige ansvarsretter.

Ved krav om uavhengig kontroll av brannkonsept skal kontrollerklæring sendes inn samtidig med søknad om igangsetting.

Konklusjon
Vi godkjenner dispensasjon fra kommunedelplanen § 2.2 og søknad i ett-trinn om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, endring i bærende konstruksjon og oppføring av veranda i første etasje/fasadeendring som omsøkt.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket, se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt i bystyret, og faktura blir sendt til tiltakshaver senere.

Denne tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Hvis ikke byggearbeidet er startet opp innen tre år, eller hvis arbeidet innstilles i mer enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vann- og avløpsgebyr kan blir beregnet med grunnlag i areal ført i Matrikkelen. **Eventuell installasjon av ildsted skal meldes til brannvesenet.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 25/17818» og gbnr. 133/433.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen

Espen Aaser Aker
seniorrådgjevar

Natalie Wallach
juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

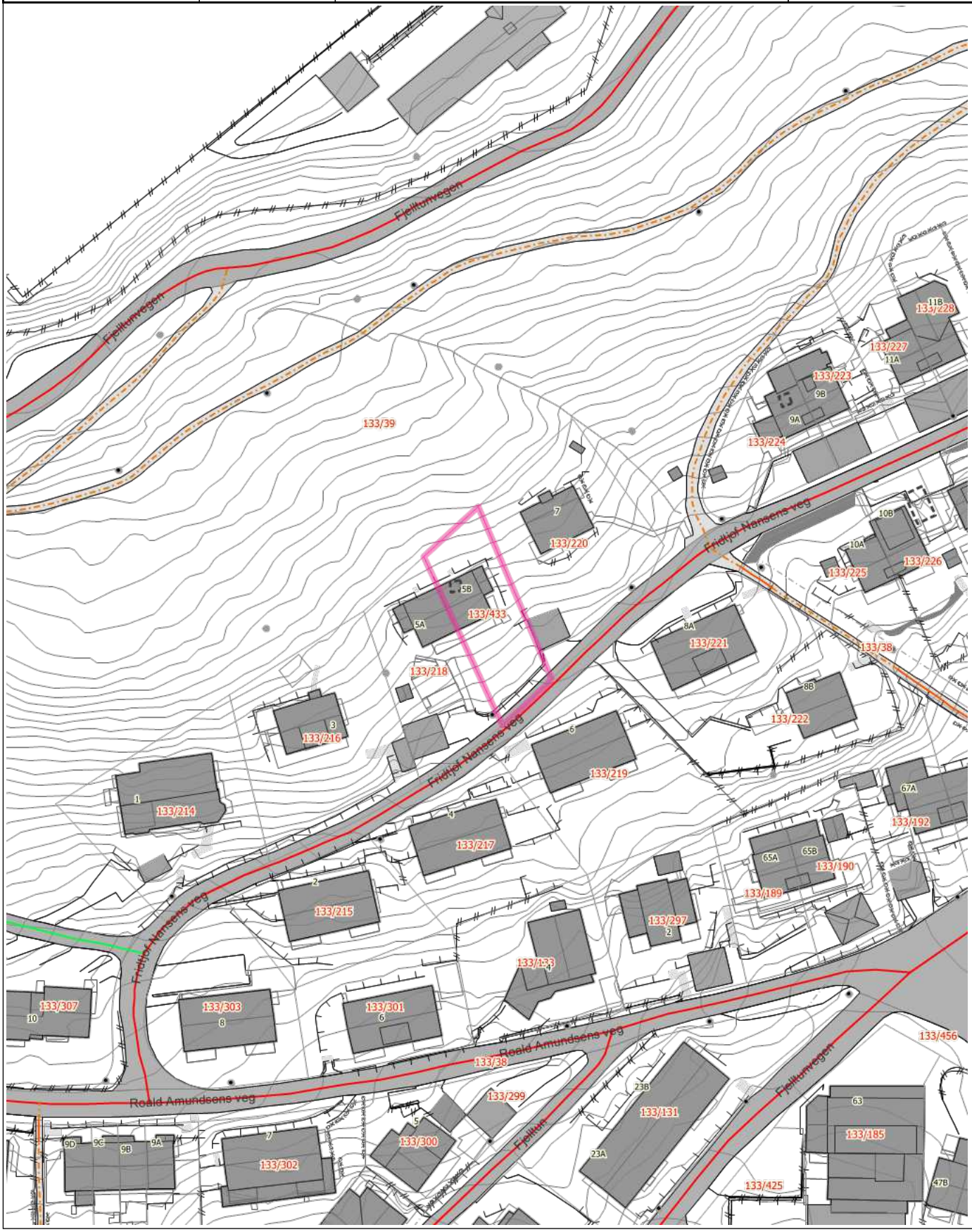
Vedlegg:
Rev_plan1etg
2_KART_Situasjonsplan_sit_plan
3_KART_Situasjonsplan_sit_plan_m_grense
4_KART_Situasjonsplan_snitt_m_anvisning
5_TEGN_TegningNyFasade_fasade_syd_ny
6_TEGN_TegningNyPlan_ny_plan_1etg
7_TEGN_TegningNyPlan_ny_plan_2etg
8_TEGN_TegningNyttSnitt_snitt_ny
10_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_133_218,433_1108_fasade,plan,snitt_endring_godkjent08061958 (1)
11_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_oppdatert_1993
12_TEGN_TegningEksisterendeFasade_133_218,433_1108_fasade,plan,snitt_endring_godkjent08061958 (1)
2_KART_Situasjonsplan_0_sit_plan_målsatt
21_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 5B 6007 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

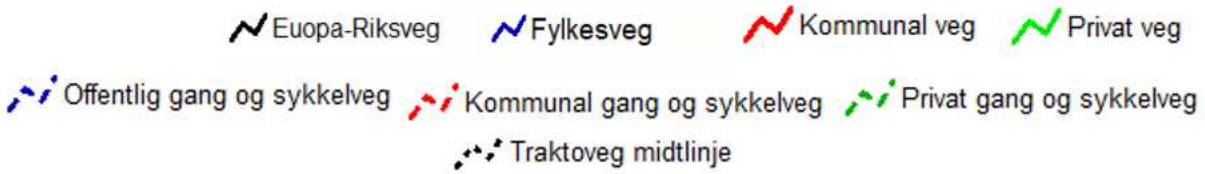
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Trapp	Gangveg	Kjøreveg
Kjøreveg	Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Hekk	MurLoddrett	Gjerde
Idrettsanlegg	Loddrett mur	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Elv og bekk	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur

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

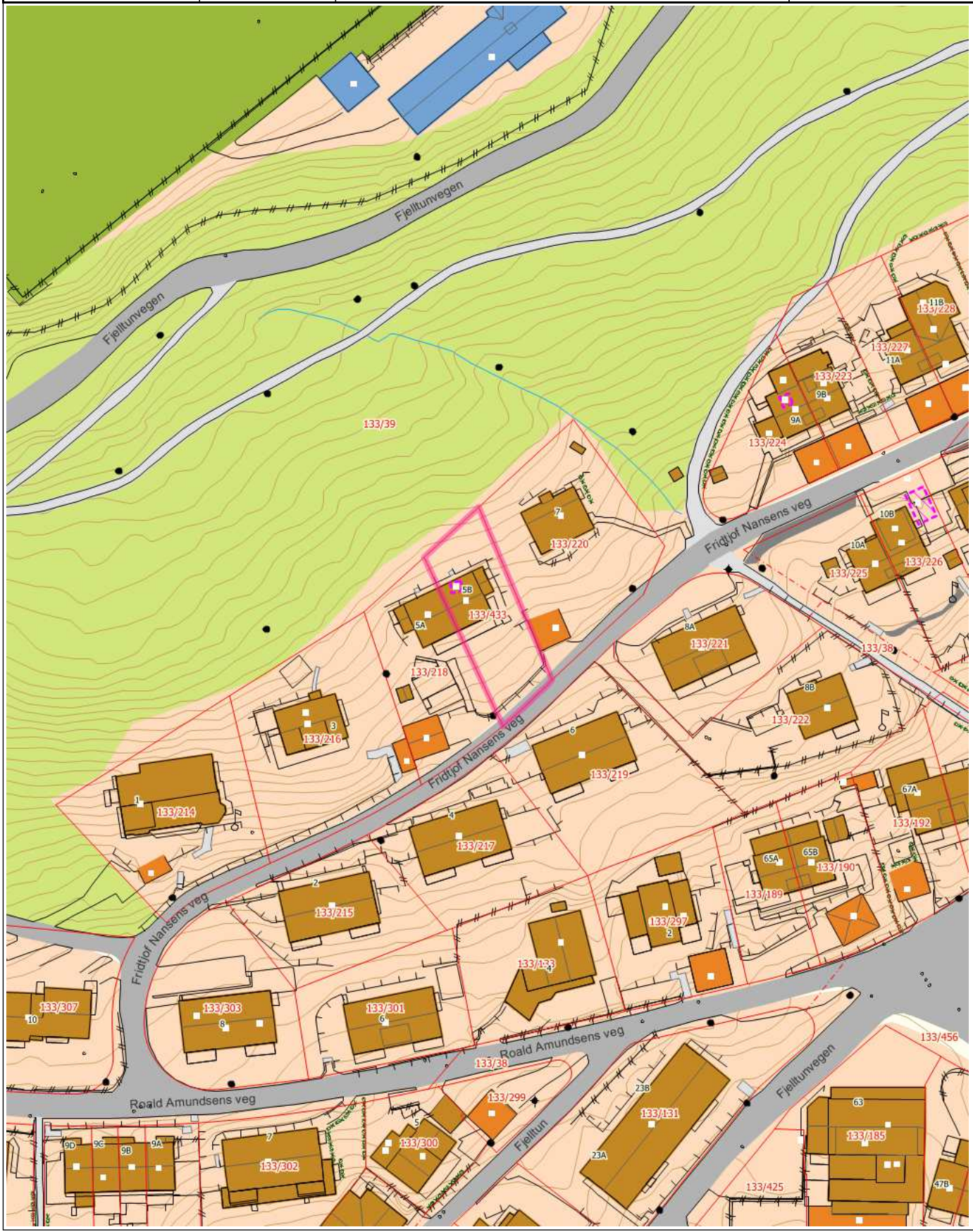
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 5B 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Bygningspunkt

Mast

Flaggstang

Gjerde

Bygningslinje

Takkant

Veranda

Vegdekkekant

Garasje, carport og uthus

Kumlokk

Trapp

Elv og bekk

Bebygd område

Kommunalveg gatenavn.

Byggetiltak Ca. angivelse

Grenselinje nøyaktig måling

Idrettsanlegg

Loddrett mur

Grunnmur

Taksprang

Takkant Annen Bygning

Udefinerte bygg

Næring og carport

Gang- og sykkelveg

Skrå forstøtningsmur

Eiendomsteig

Skog

Privatveg gatenavn.

Gatelys (belysningspunkt)

Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet

Hekk

Bygningsdelelinje

Mønelinje

Trapp inntill bygg

Annet vegareal avgrensning

Bolig

Hydrant

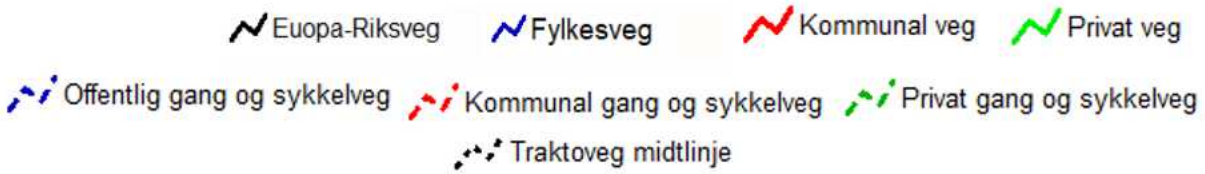
Veg

Høydekurve 1m Ålesund

Sport- og idrettsplass

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

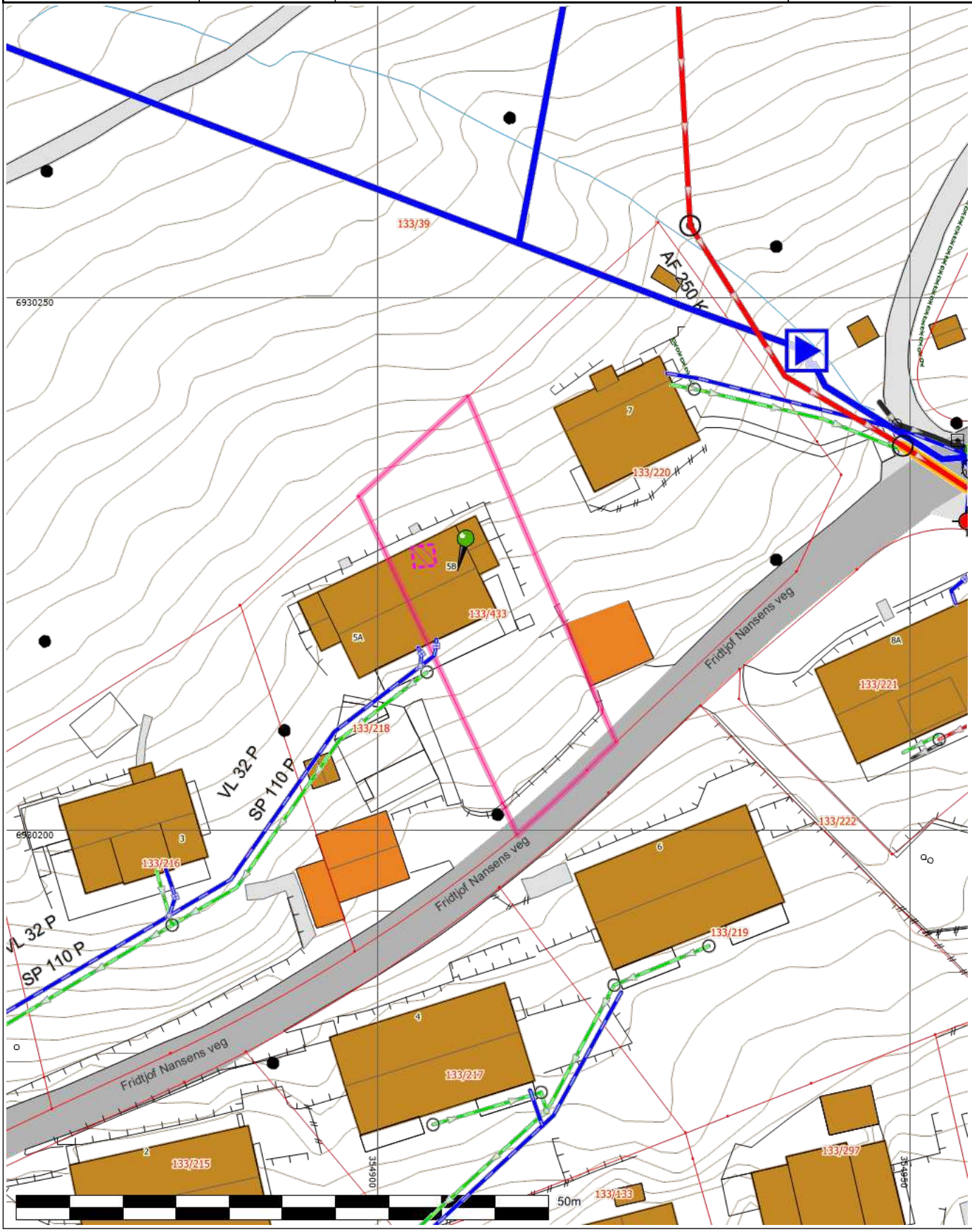
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 5B 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

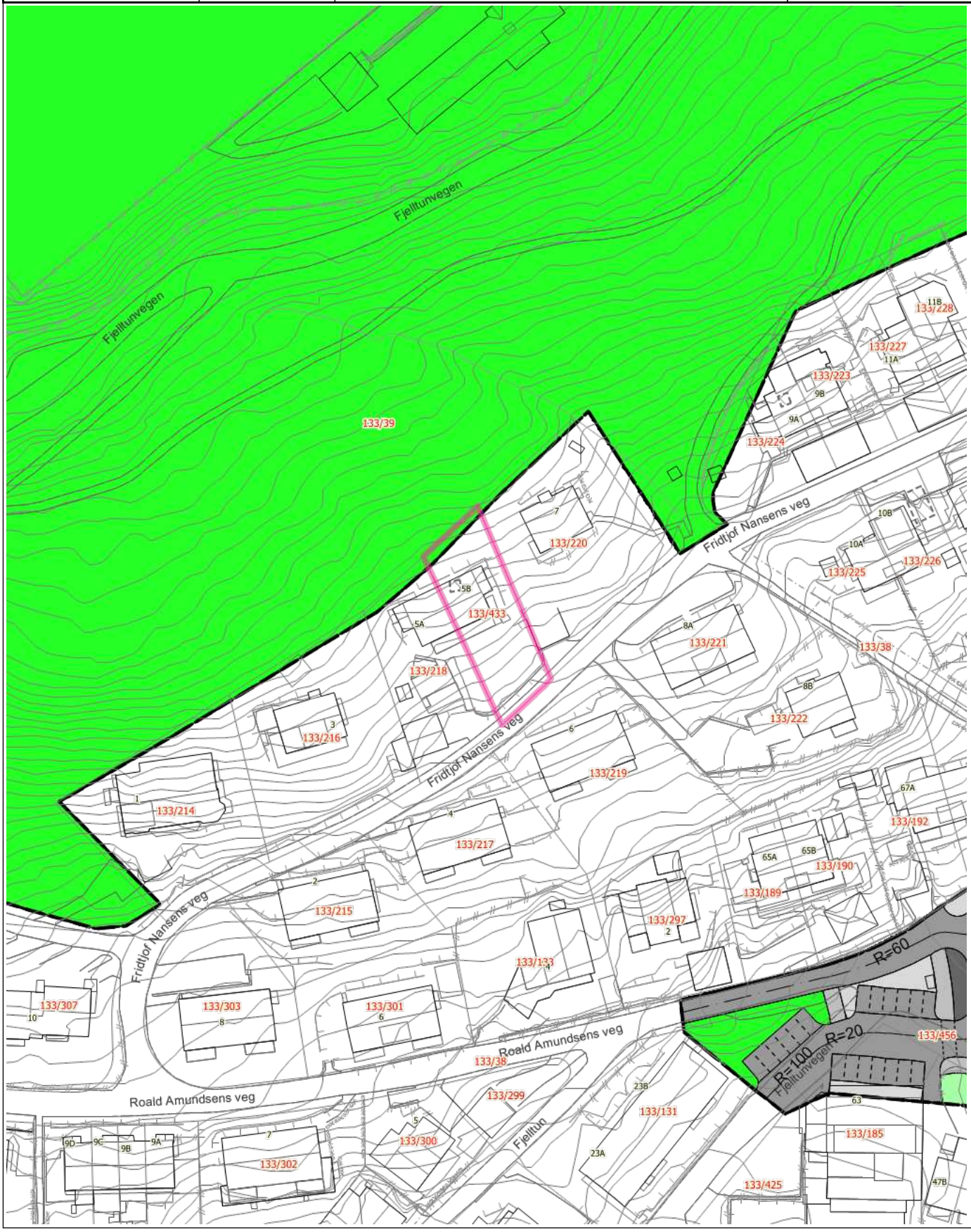
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 5B 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Bygningslinje

Takkant

Veranda

Eiendomsgrense fiktiv

MurLoddrett

Loddrett mur

VegAnnenAvgrensning

VegAnnenAvgrensning

Elv og bekk

RpGrense

Regulert senterlinje

Kjøreveg

Parkeringsplass

Park

Kommunalveg gatenavn.

Grunnmur

Taksprang

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

VeggFrittstående

Gjerde

Annet vegareal avgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpFormålgrense

Regulert parkeringsfelt

Annen veggrunn

Bussholdeplass



Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Privatveg gatenavn.

Mønelinje

Trapp inntill bygg

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Hekk

Idrettsanlegg

Vegdekkekant

Vegdekkekant

Høydekurve 1m Ålesund

RpOmråde vedtatt - på grunnen

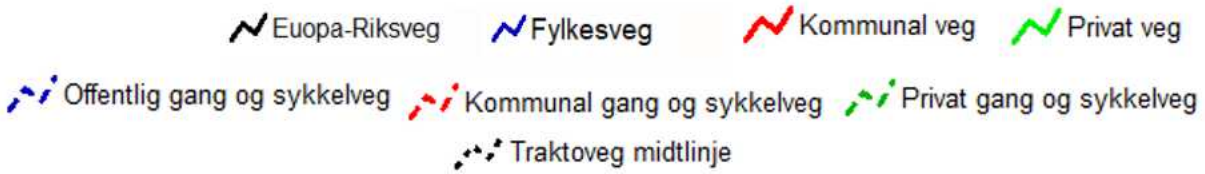
Planlagt bebyggelse

Regulert fotgjengerfelt

Gang-/sykkelveg

Offentlig friområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

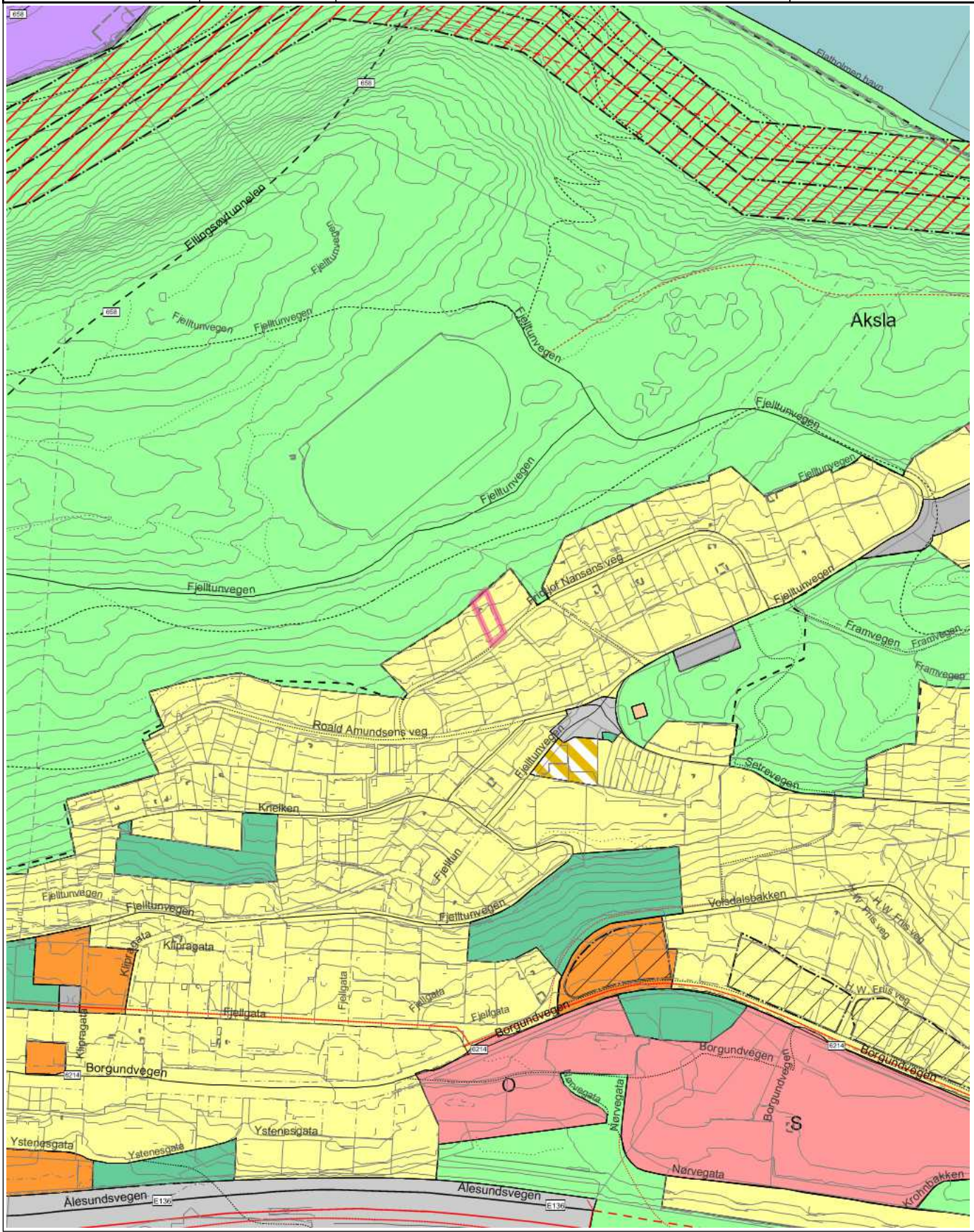
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 133	Bnr: 433	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fridtjof Nansens veg 5B 6007 ÅLESUND			
Annen info:				

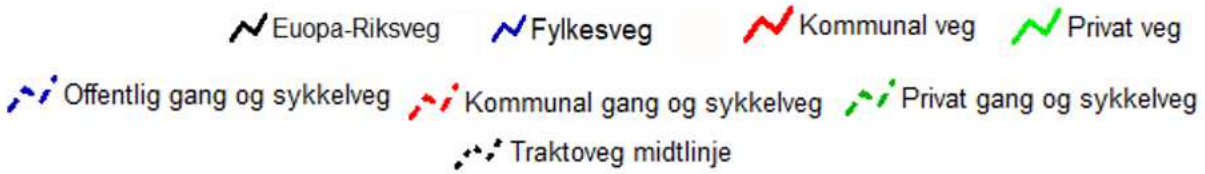
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Riksvegboks	Fylkesvegboks
Europaveg gatenavn..	Riksveg gatenavn..	Fylkesveg gatenavn..
Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..	Sti
Vegbom	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert
Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv	Idrettsanlegg
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Takkant	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
KpBestemmelseGrense	Fjernveg - På bakken - Nåværende	Fjernveg - På bakken - Fremtidig
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Fjernveg -Tunnel - Fremtidig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Fremtidig	Samleveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring kulturmiljø	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Annen fare
Boligbebyggelse	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Uteoppholdsareal	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Havn	Parkering
Trase for teknisk infrastruktur	Friområde	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fridtjof Nansens veg 5B, 6007 Ålesund
Gnr. 133, Bnr. 433, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260043

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@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.
