PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

SMEDBAKKEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattester / Vedtak / Byggetegninger

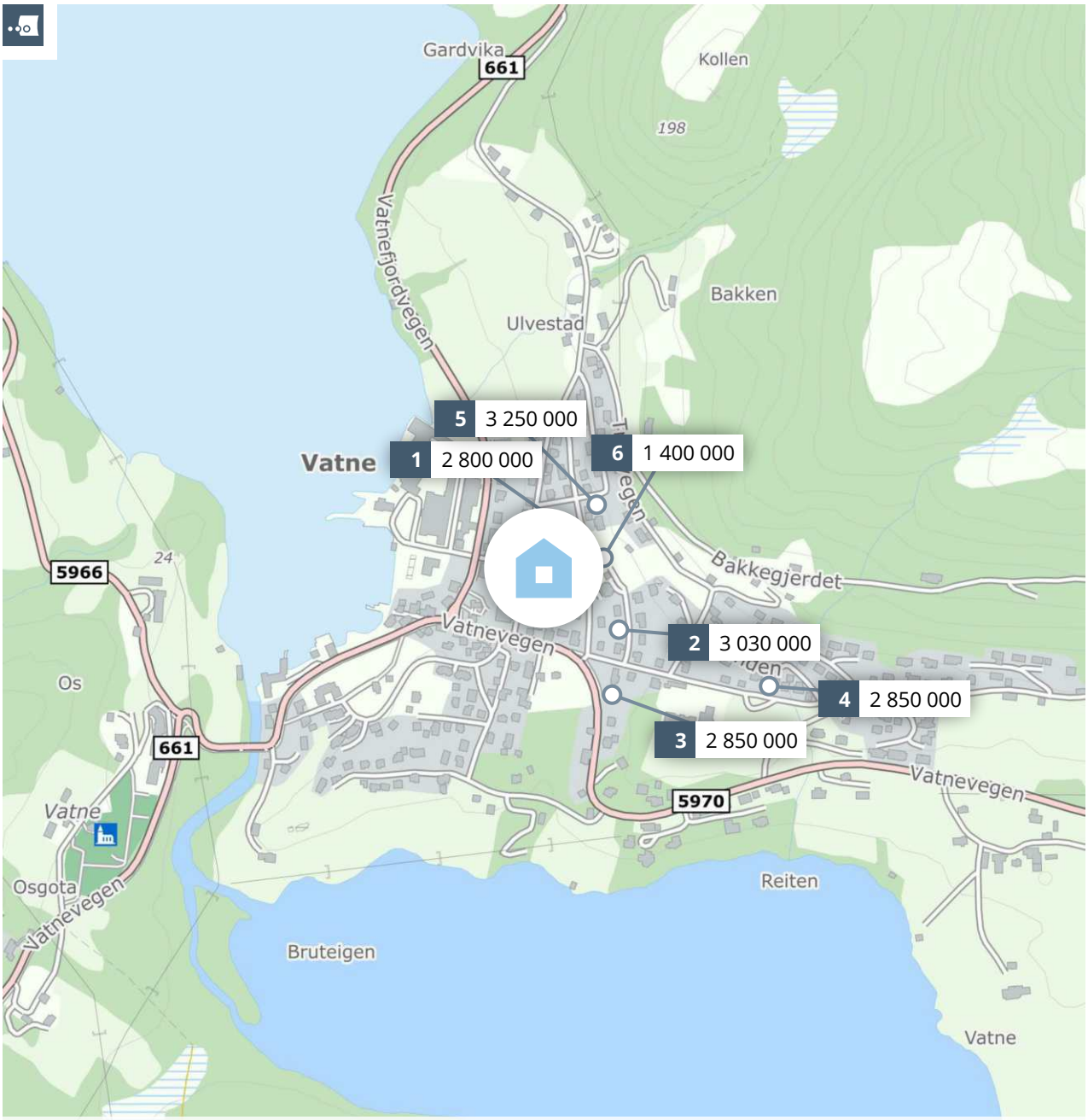
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SMEDBAKKEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 18.12.2025

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

Smedbakken 15, 6265 VATNE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 402 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1580 HARAM GRUNNKRETS ULVESTAD-VATNE

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	15 166
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	211 m²	58 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt					1 039 m²	
Byggeår					1936	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ulvestadvegen 24					21.08.2019	2 500 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**15 556**
	180 m²	1978	917 m²	4 sov							
2	Gjerdebakken 4					06.10.2023	2 890 000	**3 030 000**	0	3 030 000	**20 336**
	149 m²	1970	1 019 m²	2 sov							
3	Vatnevegen 244					19.03.2019	2 850 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**14 039**
	203 m²	1954	917 m²	5 sov							
4	Gjerdebakken 64					19.11.2024	3 100 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**21 756**
	131 m²	1991	772 m²	3 sov							
5	Ulvestadvegen 27					10.05.2024	3 500 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**14 908**
	218 m²	-	1 109 m²	5 sov							
6	Gjerdebakken 12					04.07.2025	1 500 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**15 385**
	91 m²	1927	118,0 daa	3 sov							

Innholdsrik enebolig over tre plan med tilhørende garasje, med asfaltert vei helt opp til boligen. Boligen ligger på en stor tomt på over 1 mål, og er pent opparbeidet med grøntarealer og trivelige uteområder som hagestue og terrasser. Fra eiendommen er det kort vei til skole, barnehage, dagligvare og flotte tur- og friområder.

Boligen er blitt vesentlig oppusset i perioden 2015-2025, hvor følgende arbeid er gjort:
Utskiftning av terrassebord, taktekking, utvendig bordkledning, vinduer, vann- og avløpsledninger. Alle etasjene har blitt renovert, samt hagestuen. Garasjen har fått ny port. Takkonstruksjonen mot vest og øst er ombygd.

1.etasje: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom og teknisk rom
2.etasje: Entré, gang, bad, soverom, stue og stue/kjøkken
3.etasje: Gang, bod, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom

Kjøkkenet i 1.etasje har hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med frittstående hvitevarer, herunder komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet i 2.etasje har glatte høyglans fronter og en laminat benkeplate. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, stekeovn, kaffimaskin, oppvaskmaskin og kjøleskap.
I 3.etasje er det muligheter for å sette inn et kjøkken, da det er lagt opp vanntilførsel, avløp og strøm.

Badet i 1.etasje har flislagte gulv med varmekabler, veggene har en kombinasjon av baderomsplater og fliser. Rommet kombineres med vaskerom og har opplegg for vaskemaskin. Ellers er det utstyrt med dusjkabinett, baderomsmøbel og toalett.
Badet i 2.etasje har flis og vinylbelegg på gulvet, veggene er av malt panel. Det er utstyrt med baderomsmøbel, toalett og dusjkabinett.
Badet i 3.etasje har vinylbelegg på gulvet og panel på veggene. Det er utstyrt med baderomsmøbel, dusjkabinett og toalett.

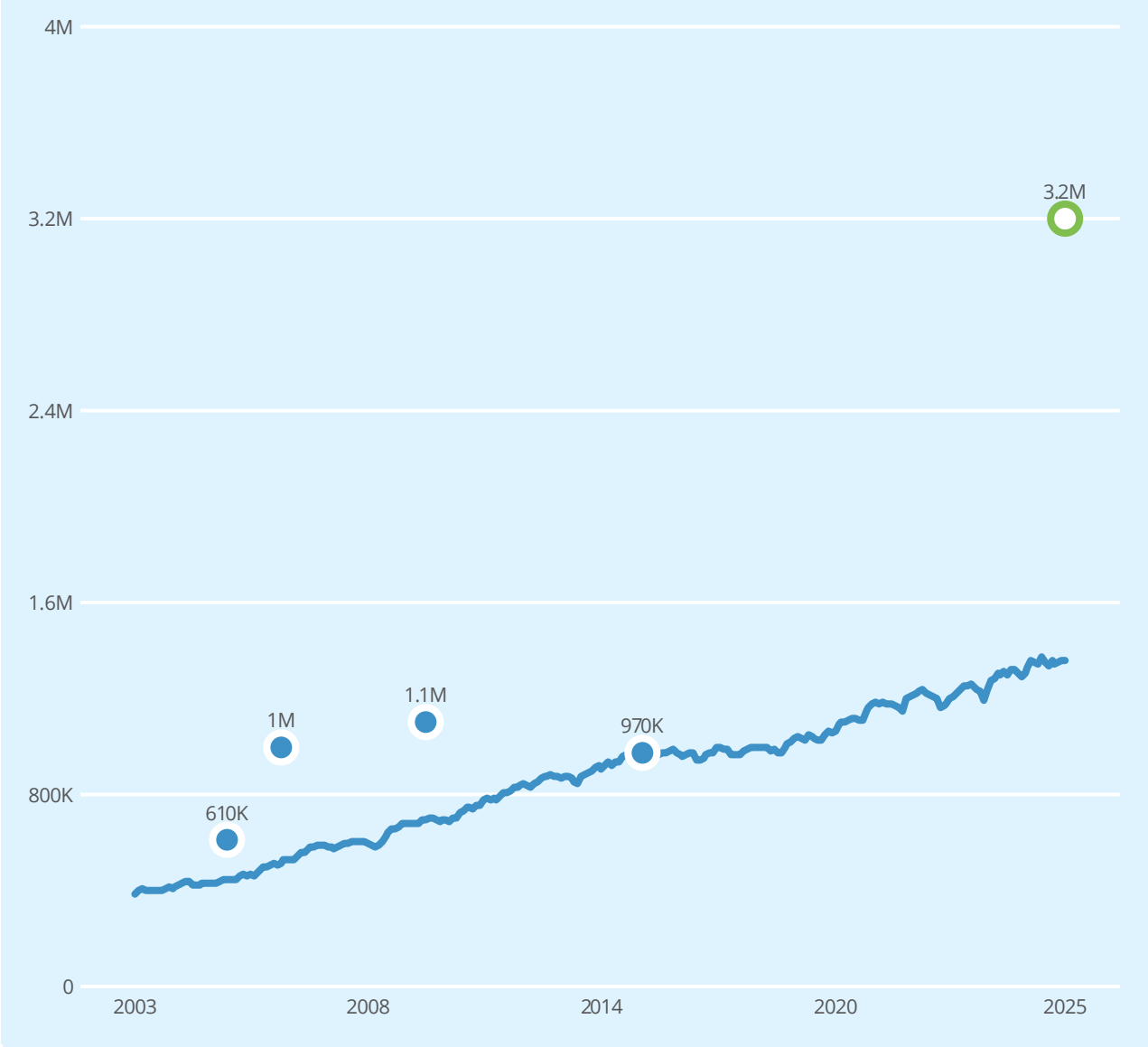
Det er til sammen 4 soverom i boligen, et i 1.etasje, 1 i 2.etasje og 2 i tredjeetasje.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2015		24.07.2015	1 200 000	970 000	0	970 000	1
22.12.2009	29.03.2010	05.05.2010	1 150 000	1 100 000	-	1 100 000	
18.06.2006	04.08.2006	27.09.2006	1 050 000	1 000 000	-	1 000 000	
08.04.2005		08.04.2005	-	610 000	-	610 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. De kjøpte boligen for over 10 år siden, som et renoveringsobjekt. Den har blitt vesentlig oppusset siden den gang.

Eneboliger til salgs i 6265 VATNE nå

2
eneboliger til salgs

3.1M
3.0M
2 900 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Eneboliger solgt i 6265 VATNE siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

3.3M
3.2M
3 127 000 Prisantydning i snitt
3 045 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
58
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser

16 864 HARAM kommune i snitt siste 9 mnd

16 058 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

15 166 Smedbakken 15 Totalpris 3 200 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Smedbakken 15 , 6265 VATNE
HARAM kommune
gnr. 402, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1076 **Referansenummer:** AX3206

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52508877

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

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

Taktekking er opplyst av eier til å være skiftet i 2019, arbeidet er utført i egenregi.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er registrert at vann fra taknedløp er ført under bakkenivå mot vest, om dette er videre ned i rørsystemer under bakkenivå er ukjent.
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 bordkledning.
Eier opplyser at bordkledning er skiftet i 2019.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med lufteventiler i begge gavlvegger.
Takkonstruksjon mot vest og øst er endret i forbindelse med etablering av ny taktekking, endringen er omsøkt og godkjent av Haram kommune. Arbeidet er utført i egenregi.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
Det er opplyst av eier at vinduer er skiftet i 2015.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i 1.etasje og PVC hovedytterdør i 2.etasje

Balkong i 3.etasje mot vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spilerekkverk og malt håndrekke i tre.

Terrasse mot øst oppført med bærende konstruksjoner av stål, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke i tre.
Deler av terrasse har levegg.

Utvendig trapp i plasstøpt betong mot sør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

1.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat
Veggene har malte plater og innvendig tak har malte plater.

2.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og panel. Innvendig tak har malte plater og trepanel.

3.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og tapet. Innvendig tak har trepanel.

Eier opplyser at overflater i 1.etasje ble skiftet i 2016, overflater i 2 og 3.etasje er skiftet i 2025.

Gulv på grunn av plasstøpt betong
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.
I bolighus med byggeår 1936 er det ikke unormalt med høydeforskjell i etasjeskille. Avviket kan skyldes varierende dimensjon og utførelse av bjelkelaget i etasjeskille som også kan resultere i knirk i gulv.

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

Boligen har teglsteinspipe og vedovn montert i 1 og 2 etasje.
Sotluke er montert i 1.etasje.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat og er av betong.
Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har lakkert og malt trapp i tre mellom 1 og 2.etasje.

Boligen har malt trapp i tre med belegg i inntrinn mellom 2 og 3.etasje.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 1.etasje og malte glatte dører i 2 og 3.etasje
Alder på innerdører i er vurdert til å være av eldre dato og dører i 2 og 3.etasje er opplyst av eier til å være fra 2025

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser, baderomsplater og malte plater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Som alternativ til sluk er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, tettesjikt/membran er ukjent.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med flis og vinylbelegg på gulv, vegger av malt panel og malte plater i tak.
Det er innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.
Det er lagt vinylbelegg på fliser på gulv, vinylbelegg har skader både på gulvflate og overganger mellom gulv og vegg. Vinylbelegg har flere steder løsnet fra underlaget.
Det er ikke montert sluk i våtrommet, vann fra dusjkabinett er ført videre i rør som går igjennom gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/vaskerom 3.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel.
Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er registrert et motfall fra dusjkabinett og til dørterskel på 12mm.
Som alternativ til sluk er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Gå til side

3.etasje:
Det er lagt opp vanntilførsel, avløp og strøm til kjøkken i 3.etasje men det er ikke montert kjøkkeninnredning.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

2.etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte høyglans fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.
Alder på kjøkken er ukjent.

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alder på kjøkkenventilator er ukjent.

1.etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

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 i teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje og på bad/vaskerom i 3.etasje.

Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap i teknisk rom.
Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at avløpsledninger ble skiftet i 2015.
Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er installert varmepumpe på stue i 2.etasje.
Det er installert 2 stk varmtvannstanker på teknisk rom, varmtvannstankene er på ca. 200 liter hver.

Ene varmtvannstank er fra 1994 og den andre varmtvannstanken er opplyst av eier til å være fra 2018.
Det er montert 3 stk sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 3.etasje, teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje og på stue kjøkken i 1.etasje.

Hovedsikringer er lokalisert på kaldtloft.
Skjult og åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat datert 2025 lokalisert ved inngangsdør i 1.etasje, og røykvarslere montert i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1936.

Det er ikke registrert noe form for utvendig fuktsikring av bygningen, eier opplyser at ved store nedbørsmengder er det observert vanninntrengning i teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje.
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 fra 2015.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at vann og avløpsledninger ble skiftet i 2015, arbeid utført av Valderhaug Rørhandel as.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av hovedbygget.
Det foreligger tegning av tilbygg som ble etablert mot øst i 1967 og tegning/bilder av endringer som er gjort med takkonstruksjonen.

Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av hagestue.

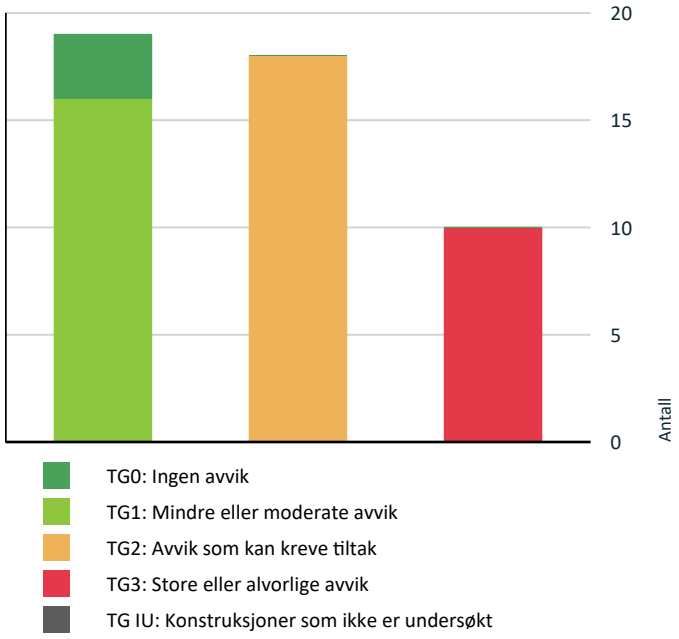
Garasje

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

Byggemeldte tegninger datert 26.02.1975

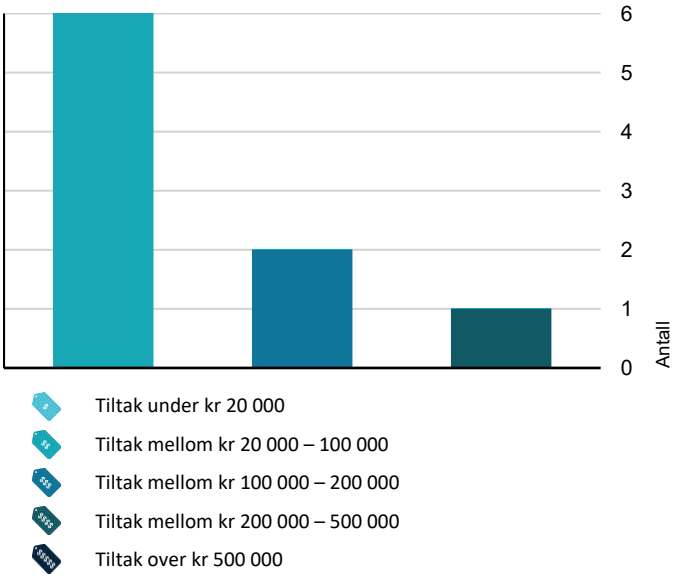
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkel er målt til å være 35grader og taktekking har glatt overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

1.etasje:
TG3: Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 35mm på stue/kjøkken målt ved inngangsdør mot sørvest og ved innerdør ved trapperom. Målt høyde ved ytterdør mot sørvest er 95mm og 60mm ved innerdør.

2.etasje:
TG3: Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 35mm på stue/kjøkken målt ved yttervegg mot øst og ved kjøkkeninnredning. Målt høyde ved yttervegg mot øst er 97mm og 132mm ved kjøkkeninnredning.
TG2: Det er registrert et høydeavvik innenfor en lengde på 2 meter på 10mm i gang målt ved åpning til stue og 2 meter inn i rommet. Målt høyde ved åpning til stue er 105mm og 2 meter inn i rommet 115mm.

3.etasje:
TG2: Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 20mm på soverom målt ved døråpning og ved yttervegg mot vest. Målt høyde ved døråpning er 100mm og 120mm ved yttervegg mot øst.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige.

TG3:Pipevanger er kledd med flis både i 1 og 2.etasje.
Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein, hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom. Det er derfor krav til synlige pipevanger på teglsteinspiper.

TG2: Det mangler ildfast plate under sotluke og vedovner i 1 og 2.etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Det mangler rekkverk på forstøtningsmur mot vest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller inn mot bygningen mot øst og eier opplyser at ved store nedbørsmengder trenger det inn vann på teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje.

Punktet må sees i sammenheng med manglende drenering av bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Som alternativ til sluk i våtrommet er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, det er ikke etablert løsning for bortledning av evt. lekkasjevann fra toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert utettheter mellom rørgjennomføring og gulv under dusjkabinett og ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

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

TG3: Overgang mellom vinylbelegg og vegg er ikke tett, vinylbelegg skal føres minimum 50mm opp langs vegg.

TG2: Det er registrert PVC vindu med utforing og listverk i tre og panel i tre på vegg i våtsone for dusj. Utforing, listverk og panel i malt tre er uegnede materialer i våtsone.
Badet er utstyrt med duskabinett som forhindrer direkte vannsprut på foringer, listverk og panel på vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert et motfall fra dusjkabinett og til dørterskel på 12mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Som alternativ til sluk i våtrommet er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, det er ikke etablert løsning for bortledning av evt. lekkasjevann fra toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert utettheter mellom rørgjennomføring i gulv under dusjkabinett, overgang mellom vinylbelegg og vegg og ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side

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

Det må etableres musesperre i bunn av bordkledning, musesperre forhindrer mindre skadedyr å trenge inn i konstruksjonen.
Når det er registrert mangelfull musesperre tas det forbehold om aktivitet av skadedyr.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvise fuktskjolder i takkonstruksjonen og under fuktmåling med pigg ble det registrert forhøyede verdier.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring ble det målt 18,8 vekt%
Fuktmåling med pigg ved takkonstruksjon mot vest ble det målt 20,0 vekt%

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Utvendig > Balkongdør

Gå til side

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

Dørvrider på balkongdør er treg og oppleves som tung å åpne/lukke.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk på terrasse mot øst er målt til å være 63cm, det er krav til høyde på rekkverk på minimum 100cm

Innvendig > Radon

Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert synlig saltutslag både på betonggulv og vegger inne i teknisk rom ved trapp fra 1 til 2.etasje.

Eier opplyser at ved store nedbørsmengder kommer det inn vann i teknisk rom.

Innvendig > Innvendige trapper

Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:
Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper i trappeløp i begge trapper.

Rekkverk på trapp mellom 2 og 3.etasje har en målt høyde på 74cm, det er krav om rekkverkshøyde på minimum 90cm

Frihøyde i trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til å være 1,75 meter, for trapper internt i en boenhet er kravet til frihøyde 2,0 meter.

Trapp mellom 1 og 2.etasje har mye slitasjeskader i trappetrinn.

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side

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

Fyllingsdører i 1.etasje kniper i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke registrert dreneringsløsning fra rørskap på bad/vaskerom i 3.etasje, vann blir ledet ned i vegg.

Det er registrert sluk i gulv på teknisk rom men denne er blindet noe som gjør at evt. lekkasjevann fra rørskap eller andre tekniske installasjoner ikke har noe dreneringsmuligheter.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpe, det skal gjennomføres service på varmepumper hvert 3 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sluk i gulv på teknisk rom er blindet.

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.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet ble nivellert på befaringsdato og gulvet fremstår som flatt.

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert utettheter mellom rørgjennomføring og gulv under dusjkabinett og ved dørterskel.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skade på kjøkkenfronter og fuktskader på benkeplate ved vaskekumme.

Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke montert sluk i våtrommet, det er registrert utett overgang mellom gulv og vegg og det er motfall på gulvet på 12mm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygg mot øst, nytt inngangsparti og bad.
2015	Modernisering	Skiftet vinduer og vann og avløpsledninger.
2016	Modernisering	Renovert 1.etasje.
2017	Modernisering	Skiftet terrassebord på terrasse mot øst.
2019	Modernisering	Skiftet taktekking og utvendig bordkledning.
2019	Ombygging	Ombygging av takkonstruksjon mot vest og øst.
2025	Modernisering	Renovert 2 og 3.etasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Taktekking er opplyst av eier til å være skiftet i 2019, arbeidet er utført i egenregi.

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: 2018 **Kilde:** Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det er registrert at vann fra taknedløp er ført under bakkenivå mot vest, om dette er videre ned i rørsystemer under bakkenivå er ukjent.

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takvinkel er målt til å være 35grader og taktekking har glatt overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere på taket, konsekvens ved manglende snøfangere vil være økt fare for takras som kan medføre skade på personer og dyr.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Situasjonsbilde tak uten snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Eier opplyser at bordkledning er skiftet i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det må etableres musesperre i bunn av bordkledning, musesperre forhindrer mindre skadedyr å trenge inn i konstruksjonen.
Når det er registrert mangelfull musesperre tas det forbehold om aktivitet av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Det er anbefalt å øke avstanden mellom kledning og bakenforliggende vindplate/panel. Dette gjøres med å etablere vegglekter med dimensjon mellom 23mm og 30mm. En luftet kledning gir de beste forholdene for kledning og bakvegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med lufteventiler i begge gavlvegger.

Takkonstruksjon mot vest og øst er endret i forbindelse med etablering av ny taktekking, endringen er omsøkt og godkjent av Haram kommune. Arbeidet er utført i egenregi.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert stedvise fuktskjolder i takkonstruksjonen og under fuktmåling med pigg ble det registrert forhøyede verdier.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring ble det målt 18,8 vekt%
Fuktmåling med pigg ved takkonstruksjon mot vest ble det målt 20,0 vekt%

0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mangelfull ventilering og mangelfull isolasjon i etasjeskille mot kaldt loft kan være medvirkende årsak til fuktskjolder i takkonstruksjonen.
Kontroll av isolasjon i etasjeskille, pipehatt og omliggende utvendige beslag er anbefalt.



Fuktmåling med pigg i takkonstruksjon mot vest. Måleresultat 20,0 vekt%



Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring. Måleresultat 18,8 vekt%



Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring i gulv under tak. Måleresultat 19,6 vekt%

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

Det er opplyst av eier at vinduer er skiftet i 2015.

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

TG 1 Hovedytterdører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i 1.etasje og PVC hovedytterdør i 2.etasje

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

TG 2 Balkongdør

Bygningen har PVC balkongdør med glassfelt i 3.etasje

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

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

Dørvrider på balkongdør er treg og oppleves som tung å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare årsak til at dørvrider er treg

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde balkongdør i 3.etasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 3.etasje mot vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med liggende spilerekkverk og malt håndrekke i tre.

Terrasse mot øst oppført med bærende konstruksjoner av stål, med dekke av terrassebord.
Malt rekkverk med stående kledning og malt håndrekke i tre.

Deler av terrasse har levegg.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk på terrasse mot øst er målt til å være 63cm, det er krav til høyde på rekkverk på minimum 100cm

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare tilstand på underforliggende membrantetting av balkong.

Rekkverkshøyde på terrasse mot øst må økes til minimum 100cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.



Rekkverkshøyde på terrasse mot øst er målt til 63cm

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i plasstøpt betong mot sør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

1.etasje:

Innvendig er det gulv av laminat

Tilstandsrapport

Veggene har malte plater og innvendig tak har malte plater.

2.etasje:

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og panel. Innvendig tak har malte plater og trepanel.

3.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har malte plater og tapet. Innvendig tak har trepanel.

Eier opplyser at overflater i 1.etasje ble skiftet i 2016, overflater i 2 og 3.etasje er skiftet i 2025.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn av plasstøpt betong
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.
I bolighus med byggeår 1936 er det ikke unormalt med høydeforskjell i etasjeskille. Avviket kan skyldes varierende dimensjon og utførelse av bjelkelaget i etasjeskille som også kan resultere i knirk i gulv.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1.etasje:
TG3: Det er registrert et høydeavvik igjennom rommet på 35mm på stue/kjøkken målt ved inngangsdør mot sørvest og ved innerdør ved trapperom. Målt høyde ved ytterdør mot sørvest er 95mm og 60mm ved innerdør.

2.etasje:
TG3: Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 35mm på stue/kjøkken målt ved yttervegg mot øst og ved kjøkkeninnredning. Målt høyde ved yttervegg mot øst er 97mm og 132mm ved kjøkkeninnredning.
TG2: Det er registrert et høydeavvik innenfor en lengde på 2 meter på 10mm i gang målt ved åpning til stue og 2 meter inn i rommet. Målt høyde ved åpning til stue er 105mm og 2 meter inn i rommet 115mm.

3.etasje:
TG2: Det er registrert et høydeavvik igjennom hele rommet på 20mm på soverom målt ved døråpning og ved yttervegg mot vest. Målt høyde ved døråpning er 100mm og 120mm ved yttervegg mot øst.

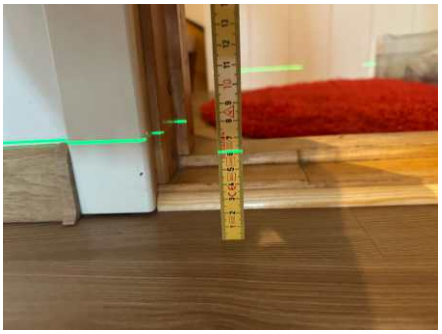
Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen umiddelbar kostnad.

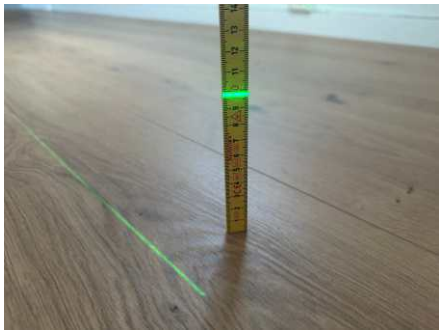
Tilstandsrapport



1.etasje: Nivellering av gulv ved ytterdør mot sørvest



1.etasje: Nivellering av gulv ved innerdør.



2.etasje: Nivellering av gulv ved yttervegg mot øst.



2.etasje: Nivellering av gulv ved kjøkkeninnredning.

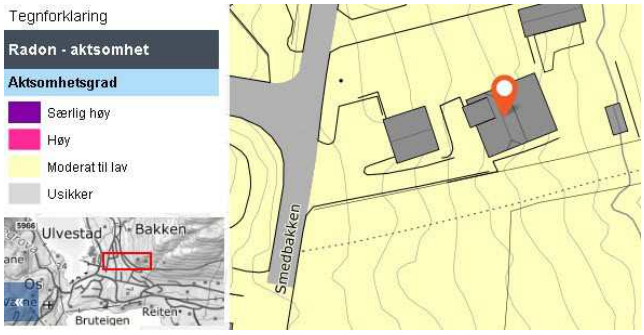
TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



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

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe og vedovn montert i 1 og 2 etasje.
Sotluke er montert i 1.etasje.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

TG3:Pipevanger er kledd med flis både i 1 og 2.etasje.
Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein, hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom. Det er derfor krav til synlige pipevanger på teglsteinspiper.

TG2: Det mangler ildfast plate under sotluke og vedovner i 1 og 2.etasje.

Konsekvens/tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat er satt på grunnlag av fjerning av flis på pipevanger både i 1 og 2.etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende ildflast plate ved vedovn i 1.etasje



Manglende ildfast plate under sotluke i 1.etasje



Manglende ildfast plate under vedovn i 2,etasje

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong.
Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert synlig saltutslag både på betonggulv og vegger inne i teknisk rom ved trapp fra 1 til 2.etasje.

Eier opplyser at ved store nedbørsmengder kommer det inn vann i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde teknisk rom



Situasjonsbilde teknisk rom

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt trapp i tre mellom 1 og 2.etasje.

Boligen har malt trapp i tre med belegg i inntrinn mellom 2 og 3.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det mangler håndløper i trappeløp i begge trapper.

Rekkverk på trapp mellom 2 og 3.etasje har en målt høyde på 74cm, det er krav om rekkverkshøyde på minimum 90cm

Frihøyde i trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til å være 1,75 meter, for trapper internt i en boenhet er kravet til frihøyde 2,0 meter.

Trapp mellom 1 og 2.etasje har mye slitasjeskader i trappetrinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det er anbefalt å montere håndløper i begge trappeløp.

Rekkverkshøyde må økes til minimum 90cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Tiltak til utbedring av frihøyde vil være et omfattende tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Det må påregnes noe vedlikehold på trapp mellom 1 og 2.etasje.

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde trapp mellom 2 og 3.etasje.



Rekkverkshøyde i trapp mellom 2 og 3.etasje er målt til 74cm



Situasjonsbilde trapp mellom 1 og 2.etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører i 1.etasje og malte glatte dører i 2 og 3.etasje

Alder på innerdører i er vurdert til å være av eldre dato og dører i 2 og 3.etasje er opplyst av eier til å være fra 2025

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

Fyllingsdører i 1.etasje kniper i karm.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, baderomsplater og malte plater. Taket har panel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

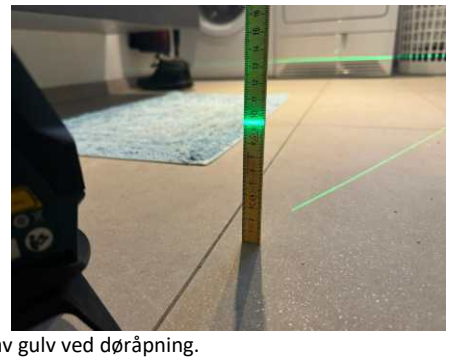
Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet ble nivellert på befaringsdato og gulvet fremstår som flatt.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det er anbefalt å utbedre fallforhold på våtrommet, det skal være fall til sluk på minimum 1:100 (10mm pr. meter)


Nivellering av gulv ved døråpning.


Nivellering av gulv ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Som alternativ til sluk er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, tettesjikt/membran er ukjent.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Som alternativ til sluk i våtrommet er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, det er ikke etablert løsning for bortledning av evt. lekkasjevann fra toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert utettheter mellom rørgjennomføring og gulv under dusjkabinett og ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det er anbefalt å montere godkjent slukløsning på våtrommet som ivaretar vann fra dusjkabinett og evt. lekkasjevann fra toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Konsekvens når det ikke er løsning som ivaretar bortledning av evt. lekkasjevann vil være at lekkasjevannet vil finne vei ut døren og medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Manglende sluk under dusjkabinett.



Manglende tetting ved dørterskel.



Manglende tetting ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er registrert utettheter mellom rørgjennomføring og gulv under dusjkabinett og ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommets sluk, membran og tettesjikt må utbedres.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Bad med flis og vinylbelegg på gulv, vegger av malt panel og malte plater i tak.
Det er innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og gulvstående toalett.

Det er lagt vinylbelegg på fliser på gulv, vinylbelegg har skader både på gulvflate og overganger mellom gulv og vegg. Vinylbelegg har flere steder løsnet fra underlaget.
Det er ikke montert sluk i våtrommet, vann fra dusjkabinett er ført videre i rør som går igjennom gulv.

Årstall: 1967 **Kilde:** Offentlig informasjon

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Manglende sluk i våtrommet, vann fra dusjkabinett er ført videre i rør.


Vinylbelegg har løsnet fra underlaget.


Situasjonsbilde overgang gulv/vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel.
Taket har panel.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

TG3: Overgang mellom vinylbelegg og vegg er ikke tett, vinylbelegg skal føres minimum 50mm opp langs vegg.

TG2: Det er registrert PVC vindu med utforing og listverk i tre og panel i tre på vegg i våtsone for dusj. Utforing, listverk og panel i malt tre er uegnede materialer i våtsone.
Badet er utstyrt med duskabinett som forhindrer direkte vannsprut på foringer, listverk og panel på vegg.

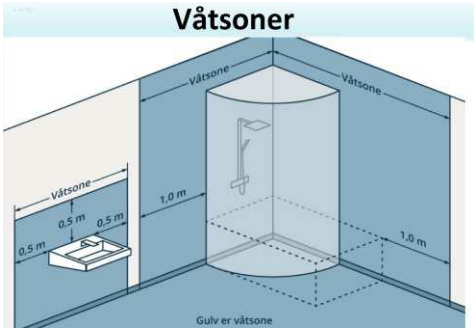
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tiltak:

Vinylbelegg må føres opp minimum 50mm langs vegg.
Panel i tre på vegg i våtsone er må skiftes ut til materialer egnet for våtsone, eksempel på egnede materialer i våtsone kan være våtromsplater eller flis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Situasjonsbilde bad/vaskerom.



Illustrasjon våtsone på bad.
Kilde: Byggforsk.

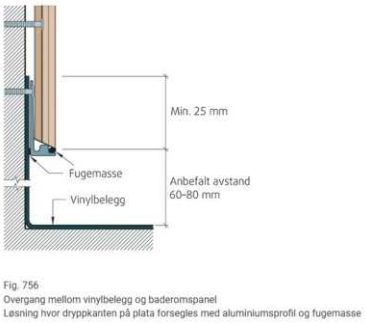


Fig. 756
Overgang mellom vinylbelegg og baderomspanel
Løsning hvor dryppkanten på plata forsegles med aluminiumsprofil og fugemasse

Illustrasjon overgang gulv og vegg.
Kilde: Byggforsk.



Overgang mellom vinylbelegg og vegg.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har ingen varmekilde.
Det er registrert et motfall fra dusjkabinett og til dørterskel på 12mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert et motfall fra dusjkabinett og til dørterskel på 12mm.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)
Konsekvens ved å ha motfall på gulv i et våtrom vil være at evt. lekkasjevann fra dusjkabinett, servant og gulvstående toalett vil gå ut i tilliggende konstruksjoner og gi fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nivellering av gulv ved dørterskel



Nivellering av gulv ved dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Som alternativ til sluk er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Som alternativ til sluk i våtrommet er det benyttet rørgjennomføring for bortledning av vann fra dusjkabinett, det er ikke etablert løsning for bortledning av evt. lekkasjevann fra toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert utettheter mellom rørgjennomføring i gulv under dusjkabinett, overgang mellom vinylbelegg og vegg og ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

Det er anbefalt å montere godkjent slukløsning på våtrommet som ivaretar vann fra dusjkabinett og evt. lekkasjevann fra toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Konsekvens når det ikke er løsning som ivaretar bortledning av evt. lekkasjevann vil være at lekkasjevannet vil finne vei ut døren og medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

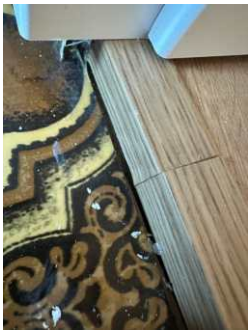
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende sluk under dusjkabinett.



Manglende tetting i overgang gulv og vegg



Manglende tetting ved dørterskel.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilfredsstillende tilluftsløsning under dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke montert sluk i våtrommet, det er registrert utett overgang mellom gulv og vegg og det er motfall på gulvet på 12mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens med manglende sluk og utett membran/tettesjikt på et våtrom er det ikke mulig å lede bort evt. lekkasjevann fra servant og gulvstående toalett, lekkasjevann vil finne vei ut døren og medføre fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro.

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte høyglans fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.

Alder på kjøkken er ukjent.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skade på kjøkkenfronter og fuktskader på benkeplate ved vaskekumme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av kjøkkenfront og benkeplate med skade.



Skade på kjøkkenfront



Fuktskader på laminatbenkeplate ved vask

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder på kjøkkenventilator er ukjent.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Det er lagt opp vanntilførsel, avløp og strøm til kjøkken i 3.etasje men det er ikke montert kjøkkeninnredning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje og på bad/vaskerom i 3.etasje.

Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap i teknisk rom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke registrert dreneringsløsning fra rørskap på bad/vaskerom i 3.etasje, vann blir ledet ned i vegg.

Det er registrert sluk i gulv på teknisk rom men denne er blindet noe som gjør at evt. lekkasjevann fra rørskap eller andre tekniske installasjoner ikke har noe dreneringsmuligheter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres dreneringsløsning fra rørskap på bad/vaskerom, konsekvend ved manglende dreneringsløsning fra rørskap vil være at lekkasjevann renner inn i vegg og gir fuktskader.

Sluk på teknisk rom må åpnes opp slik at evt. lekkasjevann kan dreneres vekk.


Rørskap lokalisert på bad/vaskerom i 3.etasje.


Rørskap lokalisert på teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje.


Sluk på teknisk rom er blindet.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Eier opplyser at avløpsledninger ble skiftet i 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe på stue i 2.etasje.

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

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpe, det skal gjennomføres service på varmepumper hvert 3 år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert 2 stk varmtvannstanker på teknisk rom, varmtvannstankene er på ca. 200 liter hver.

Ene varmtvannstank er fra 1994 og den andre varmtvannstanken er opplyst av eier til å være fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sluk i gulv på teknisk rom er blindet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Det er montert 3 stk sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 3.etasje, teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje og på stue kjøkken i 1.etasje.

Hovedsikringer er lokalisert på kaldtloft.
Skjult og åpen installasjon.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1936

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det elektriske anlegget er kontrollert og rehabilitert i 2017, arbeid utført av Vatne El-service as.
Montert AMS måler i 2017, arbeid utført av Bratseth as.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap i 3.etasje.



Sikringsskap i teknisk rom.



Sikringsskap på stue/kjøkken i 1.etasje



Hovedsikringer er lokalisert på kaldtloft.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat datert 2025 lokalisert ved inngangsdør i 1.etasje, og røykvarslere montert i alle etasjer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat er lokalisert ved inngangsdør i 1.etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1936.

Det er ikke registrert noe form for utvendig fuktsikring av bygningen, eier opplyser at ved store nedbørsmengder er det observert vanninntrengning i teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje.

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
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Det mangler rekkverk på forstøtningsmur mot vest.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det må etableres rekkverk på forstøtningsmur mot vest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk på forstøtningsmur mot vest.

TG 3 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller inn mot bygningen mot øst og eier opplyser at ved store nedbørsmengder trenger det inn vann på teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje.

Punktet må sees i sammenheng med manglende drenering av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at vann og avløpsledninger ble skiftet i 2015, arbeid utført av Valderhaug Rørhandel as.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse
Hagestue

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Hagestue oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med vegger av betong.
- Isolerte bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Saltak med sperrer av tre, belagt med profilerte stålplater.
- Innlagt strøm og vann.
- Balkongdør med glassfelt.
- Vinduer i pvc
- Innvendige vegger kledd med trebord.
- Innvendig gulv av laminatgulv og trefliser.
- Innvendig tak av panel.

Det er installert toalett, dusj og badstue.

Eier opplyser at overflater innvendig og utvendig ble skiftet i 2017.

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

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Renovering av hagestue

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på informasjon i byggesøknad.

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 forskalingsblokker.
- Bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Saltak med sperrer av tre, belagt med betongtakstein.
- Innlagt strøm.
- Leddport i lakkert aluminium med automatisk portåpner.
- Labankdør i tre.

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

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Ny taktekking
2024	Modernisering	Ny garasjeport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

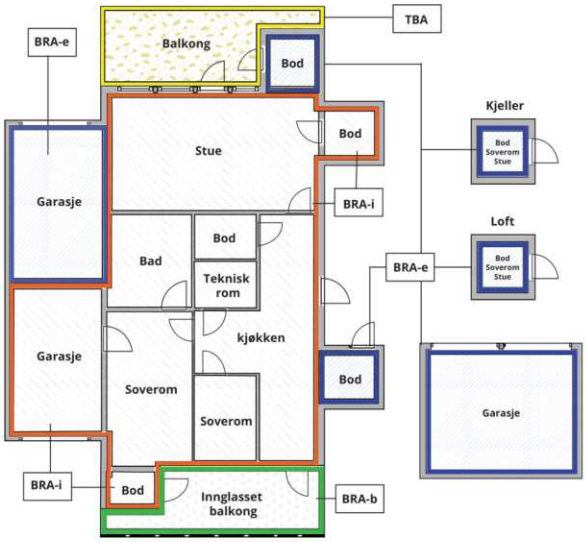
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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	61			61			61
2. Etasje	77			77	42	8	85
3. Etasje	73			73	4	9	82
SUM	**211**				**46**	**17**	**228**
SUM BRA	**211**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, teknisk rom		
2. Etasje	Entré, gang, bad, soverom, stue, stue/kjøkken		
3. Etasje	Gang, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse og balkongareal (TBA) omfatter terrasse mot øst på 42kvm og balkong i 3.etasje på 4kvm
Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter arealer med takhøyde lavere enn 1.90m i 3.etasje og teknisk rom ved trapp mellom 1 og 2.etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av hovedbygget.
Det foreligger tegning av tilbygg som ble etablert mot øst i 1967 og tegning/bilder av endringer som er gjort med takkonstruksjonen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Frihøyde i trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til å være 1,75 meter, det er krav til frihøyde i trapp på minimum 2,0 meter i rom som benyttes til varig opphold.

Hagestue

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)
Loft						25	25
1.etasje		27		27			27

Kjeller						7	7
SUM		**27**				**32**	**59**
SUM BRA	**27**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Lagerrom	
1.etasje		Hagestue, toalettrom, annet våtrom, badstue	
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter Hagestue på 27kvm
Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter arealer med takhøyde lavere enn 1.90m på i kjeller og loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av hagestue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 31kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger datert 26.02.1975

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet garasjeport i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	207	4
Hagestue	0	27
Garasje	0	31

Kommentar

Enebolig	Oppmålt på befaringsdato.
	S-rom omfatter bod i 3.etasje på 4kvm.
Hagestue	Oppmålt på befaringsdato.
	S-rom omfatter hagestue på 27kvm.
Garasje	Oppmålt på befaringsdato.
	S-rom omfatter garasje på 31kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Nils Strand	Takstingeniør
	Petras Litvinas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	402	32		0	1038.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Smedbakken 15

Hjemmelshaver
Litvinas Petras

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Vatne i Haram Kommune, kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med forstøtningsmurer, plenarealer, plattinger og asfaltert innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	24.11.2025		Gjennomgått	76	Nei
NS3600	31.01.2020		Gjennomgått	76	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AX3206

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.
313251213

Selger 1 navn
Petras Litvinas

Gateadresse
Smedbakken 15

Poststed	Postnr
VATNE	6265

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.

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: 313251213

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

Svar: Nei

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: byttet takbelegg på garasje, takbelegg på hus, fasadebelegg pa hus

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

Beskrivelse: kondensavløp

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse: rørleggerarbeid, elektrisk installasjon

Arbeid utført av: valderhaug rorhandel AS, vatne el-service AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: rørleggerarbeid, snekring

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: taktekking, fasadebekledning, snekkerarbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251213

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251213

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: 313251213

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

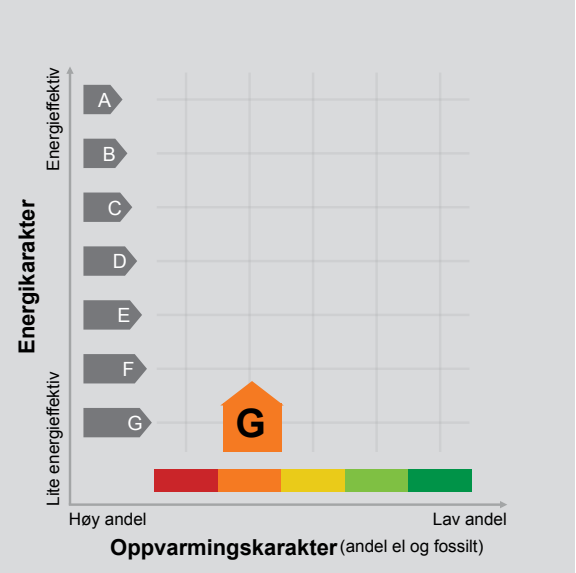
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petras Litvinas	06b0d699b9d386991043 1b8ea035b3b1c5b50d35	03.12.2025 10:32:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251213

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

ENERGIATTEST

Adresse	Smedbakken 15
Postnummer	6265
Sted	VATNE
Kommunenavn	Haram
Gårdsnummer	402
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180580174
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237114
Dato	18.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE

Petras Litvinas
Smedbakken 15

6265 VATNE

Byggesak og oppmåling
Saksbehandlar:
Bertil Skaar
Tlf. 90 98 38 21

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	22/14322-2 22/121824	L42 402/32	29.11.2022

Gbnr. 402/32 - Vedtak - Smedbakken 15 - Fasadeendring/påbygg/reparasjon m.m.

Behandling:

Delegert sak nummer: 1296/22	Dato: 29.11.2022

Tiltak:	Fasadeendring/påbygg/reparasjon m.m.
Byggestad:	Gbnr. 402 / 32 Smedbakken 15
Tiltakshavar:	Petras Litvinas
Ansvarleg søkar:	Petras Litvinas
Søknad komplett:	29.11.2022

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad i eitt steg om påbygg, endring av konstruksjon, reparasjon, fasadeendring, ombygging og riving av deler av bygg. Tiltaket er godkjent med endringer som vist på innsendte bilder. Vi godkjenner vidare søknad om personleg ansvar som sjølvbyggar.

Saksopplysningar

Vi viser til søknad i eit trinn mottatt i april 2019.

For området gjeld følgande:
1. Reguleringsplan for Vatne sentrum med føresegner, gjeldande frå 08.02.1985.
2. Arealdelen av kommuneplan for delområde Haram 2019-2031 med føresegner gjeldande frå 18.06.2020.

Eigedomen er i plan lagt ut til bustadformål.

Tiltaket er nabovarsla. Vi har ikkje mottatt merknadar.

Vurderingar

<u>Saka gjeld:</u>
Vi viser til søknad datert april 2019.

Du har søkt om påbygg, endring av konstruksjon, reparasjon, fasadeendring, ombygging og riving av deler av bygg. Du har vidare søkt om personleg ansvar som sjølvbyggar der du oppgir bruk av medhjelpar utdannelse og/eller praksis.

Planmessige forhold og dispensasjonar:
Det er ikkje behov for dispensasjonar.

Estetikk:
Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkeleg gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Vi vurderer også at tiltaket er tilstrekkeleg godt tilpassa bygde og naturlege omgjevnadar jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Merknadar frå naboar og andre:
Ingen

Konklusjon
Vi kan godkjenne sønad om påbygg, endring av konstruksjon, reparasjon, fasadeendring, ombygging og riving av deler av bygg. Vi kan vidare godkjenne søknad om personleg ansvar som sjølvbyggar der du oppgir bruk av medhjelpar utdannelse og/eller praksis.
Pga lang saksbehandlingstid vert det ikkje krevd gebyr i denne saka.

Andre opplysningar:
Du har rett til å klage på vedtaket, sjå vedlegg for meir informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle partar blir underretta om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satsar fastsatt i kommunestyret, og blir sendt til deg seinare.

Vi ber om at du sender inn søknad om ferdigattest slik at vi kan avslutte saka. Opplysningane sendast til postmottak@alesund.kommune.no

Vi gjer merksam på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vass- og avløpsavgifter kan bli rekna ut frå areal som er ført der. **Eventuell installasjon av eldstad skal meldast til brannvesenet.**

Gjeldande lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsføresegner skal følgast, med mindre du har fått uttrykkeleg dispensasjon.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 22/14322» og gbnr. 402/32.

Ved å gå inn på lenka under kan du søke på arkivsaknummer eller gbnr. og finne dokumenta som er registrert i saka.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/

Med helsing
Bent Leite
Gruppeleiar

Bertil Skaar
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
402-32 søknad om løyve til tiltak
402-32 tegning - bilder

Orientering om klagerett i byggesaker - Ålesund kommune - Byggesak og oppmåling - Nynorsk

		Lovheimel:
Kven har rett til å klage?	Den som er part i saka, eller som har rettsleg klageinteresse, kan klage på vedtak i byggesak.	Forvaltningslova (Fvl.) § 28
Kva kan du klage på?	Enkeltvedtak, dvs. vedtak som er bestemmande for rettar eller plikter til ein eller fleire bestemde personar. Du har ikkje rett til å klage på forhold som er avgjort i bindande reguleringsplan eller dispensasjon, etter at fristen for å klage på dei vedtaka er gått ut.	Fvl. § 28, jf. § 2.
Klagefrist	Klaga må vere postlagt innan tre (3) veker etter at du fekk melding om vedtaket. Det vil si at du må sende klaga innan tre veker frå den dagen melding om vedtaket vart lagt i di postkasse, postboks eller blei levert på anna måte. Om du ikkje har fått melding, er klagefristen tre veker frå du fekk eller burde skaffa deg kjennskap til vedtaket. Sjølv om klaga blir sendt for seint kan kommunen behandle klaga dersom a) du ikkje kan lastast for at fristen ikkje blei haldt eller for å ha drygd med å klage etterpå, eller b) det er «særlege grunner» til at det er rimeleg at klaga blir prøvd.	Fvl. §§ 29 og 30 Fvl. § 31
Kva må du ta med i klaga?	Klagen må: - vere signert - angi kva vedtak det klagast på - angi kva endringar ein ønsker - eventuelt gi opplysingar om oppfylling av klagefrist (om det er tvil om klaga er sendt til rett tid). I tillegg bør klagen vere grunngitt, og gi eventuelle andre opplysingar som kan ha betyding for kommunen si vurdering. Om det er feil eller manglar ved klaga, få du ei kort frist for å rette eller utfylle klaga.	Fvl. § 32
Kven kan du klage til?	Klaga skal sendast til: Ålesund kommune v/Byggesak og oppmåling Postboks 1521 6025 Ålesund Eller på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 28
Vidare saksgang:	Klaga blir først vurdert av den instansen som har gjort vedtaket. Om verksemda ikkje finn grunn til å endre sitt vedtak blir saka behandla i Planutvalet (PU). Om PU held fast ved det opphavlege vedtaket, vil saka	Fvl. § 33

	blir sendt til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.	
Når blir klaga behandla?	Innan åtte – 8 – veker	SAK § 7 – 1, jf. § 7 – 2 fjerde avsnitt.
Kva skjer med byggearbeidet i mellomtida?	Sjølv om det er klaga over vedtaket, kan ein gjennomføre vedtaket straks det er gjort. Det betyr at byggearbeidet kan starte, så snart det er gitt igangsettingstillatelse. Kommunen kan bestemme at arbeidet ikkje kan starte opp før klaga er avgjort, om kommunen finn grunn til det.	Fvl. § 42
Rett til innsyn og rettleiing	Part i saka har rett til rettleiing. Partane har normalt også rett til å gjere seg kjent med dokumenta i saka. Du finn dei fleste saker og dokument på kommunen sine heimesider: https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn Om du ikkje finn dokumenta der, kan du rette spørsmål om innsyn til kommunen på e-post: postmottak@alesund.kommune.no.	Fvl. § 11 og § 18.
Rett til å krevje grunngjeving:	Om vedtaket ikkje er grunngjeve, har du som er part i saka rett til å få særskilt grunngjeving for vedtaket. Klagefristen blir utsett til etter at du har fått grunngjevinga.	Fvl. § 24 og § 25
Kostnader ved å klage	Du kan søke om å få dekt utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjeld visse grenser for inntekt og formue. For meir informasjon om dette ta kontakt med Statsforvaltaren i Møre og Romsdal eller advokat. Om du får medhald i klaga kan du i nokre tilfelle krevje dekning for vesentlege kostnader som har vore nødvendig for å endre vedtaket til din fordel.	Fvl. § 36

HARAM
KOMMUNE
RÅDMANN

Laurynas Litvinas
Smedbakken 15
6265 VATNE

ArkivsakID-nr	Saksbehandlar:	Dato
17/177-2	Chuyun Hu	22.02.2017

Vedtak gjort av: Byggesak landbruk og arealforvaltning
Delegert saknr.: 045/17

Gbn 102/32 - Terrasse, mur, parkeringsplass og fasadeendring - Litvinas - Vedtak

Vedtak:
I medhald av plan- og bygningslova §§ 20-4 og 21-4 gjev Haram kommune løyve til oppføring av terrasse, mur, parkeringsplass og fasadeendring på gnr. 102 bnr. 32.

Søknaden:
Søknaden gjeld oppføring av terrasse, mur, parkeringsplass og fasadeendring på gnr. 102, bnr. 32. Laurynas Litvinas er tiltakshavar.

Dokument i søknaden:
Søknad om løyve til tiltak
Situasjonsplan
Teikningar
Gjenpart av nabovarsel

Opplysningar i saka:

Oppgitte areal:	Utbygd areal (BYA)	Bruksareal (BRA)
Terrasse	22,4 m^2	-
Biloppstillingsplass	ca 26 m^2	

Arealdisponering:

Gjeldande plan:	Reguleringsplan Vatne sentrum
Formål:	Bustad

Tomteareal:	1038,6 m^2
Tillate grad av utnytting:	Ikkje fastsett i plan
Utrekna grad av utnytting:	%-BYA=22,6%

Tilknyting til veg og leidningsnett:

Tilkomst:	uendra
Vassforsyning:	uendra
Avløp:	uendra

Minste avstand til:

- nabogrense:	>4 m
- vegmidte:	ca 33 m
- anna bygning:	>8 m

Vurdering av innsendt dokumentasjon:
Dokumenta fyller krava som stilles i Byggesaksforskrifta kap. 5.

Plassering:
Plassering av tiltaket skal utførast i samsvar med vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 2, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskontroll".

Kommunal veg:
Haram kommune har ansvaret for vedlikehald av kommunale vegar og tilhøyrande vegareal. Eigar av eigedomar langs kommunale vegar har ansvaret for avkjørsler, siktsoner, stikkrenner, murar, gjerder, beplantning, etc. Minste avstand frå kommunal vegkant til murar, hekkar, busker, tre osv. skal vere minimum 2 meter. Veggrøfter kan ikkje endrast utan skriftleg samtykke av kommunen.

Nabovarsel:
Naboar og gjenbuarar har blitt varsla og dei har ingen merknader til tiltaket.

Saksbehandlingsgebyr:

Basisgebyr:	12b.	Kr 1769,-
SUM:		Kr 1769,-

Tiltakshavar: Laurynas Litvinas, Smedbakken 15, 6265 Vatne

Klagerett:

Vedtaket er enkeltvedtak etter forvaltningslova, og den som er part, eller har rettslig klageinteresse i saka, har klagerett etter §§ 28 og 29 i same lov. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtaket er komme til vedkommande part. Klageinstansen er **Fylkesmannen i Møre og Romsdal.**
Ei eventuell klage skal være skriftleg, og sendast til **Haram kommune**, som kan ta klaga til følgje, som gjev ny klagefrist for alle parter, eller halde fast vedtaket, og sende saka til fylkesmannen for endelig avgjerd. Ei klage kan føre til at vedtaket vert omgjort. Kommunen er ikkje ansvarleg for tap som tiltakshavar ev. måtte lide ved ei slik omgjering.

Med helsing

Chuyun Hu
Ingeniør
Interntlf. 70207683

Vidare saksgang:

Før arbeidet vert igangsett
Tiltakshavar/søkar må undersøkje om det ligg leidningar, kablar o.l. der det skal gravast, eller om tekniske innretningar på/ved tomta kjem i konflikt med tiltaket, før utgravinga startar.

Endring av løyve

Tiltaket må gjennomførast i samsvar med løyvet som er gjeve. Er tiltaket ønska endra i forhold til dette vedtaket, må det søkast om endring av løyve, og endringa må være godkjent før den vert gjennomført.

Ferdigmelding

Når tiltaket er ferdig skal ansvarleg søkjar skriftleg søke om ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Kart som viser utvendig leidningsnett frå hus til tilkoplingspunkt må ligge ved søknad om ferdigattest. Tiltaket kan ikkje takast i bruk før det føreligg mellombels bruksløyve eller ferdigattest.

Haram kommune
Byggesak, landbruk og arealforvaltning

Storgata 19
6270 BRATTVÅG

MELDING OM IGANGSETTING AV BYGGEARBEID

Må returnerast før byggearbeidet settes i gang!

ArkivsakID: 17/177

Tiltak:	Terrasse, mur, parkeringsplass og fasadeendring
Byggestad:	Vatne
Gnr: 102	Bnr: 32
Tiltakshavar:	Laurynas Litvinas
Delegert sak:	045/17

Eg/vi gir med dette melding om at byggjearbeidet vert sett i gang den _____
dato

_____ den _____
Stad Dato

_____
Underskrift

Haram Bygningsråd
Telefon 108
BRATTVÅG

J.nr.: 503/

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Herr Aron Knutsen,

Vatne.

Utskrift av møteboka til Haram Bygningsråd frå møte den 23.8.67 **sak nr.** 242/67.

Aron Knutsen, Vatne, søkjer om å få godkjent tilbygg til bustadhus på gnr. 102, bnr. 64.

Vedtak samrøystes.

Byggeplanen vert godkjent mot at lover og forskrifter vert følgde.

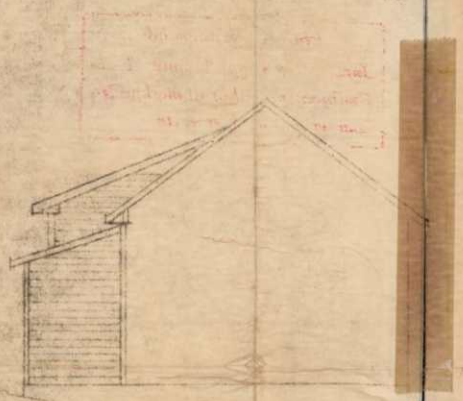
Rett utskrift.

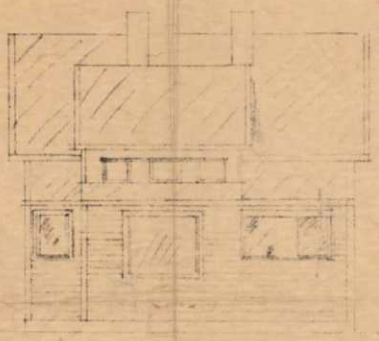
Brattvåg, 24. august 1967,

for *Haram bygningsråd*

Arvin Knutsen - Vatne

Tilbygg til eldre våningshus for SMR og Kjøsen M. 1/100

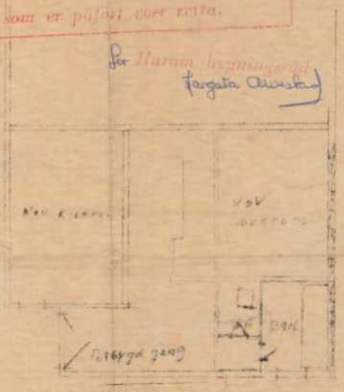




M.1 1:100

Herøm bygningsråd
Jnr. 242/67 Framlagt i møte 23/8 67
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vårt retta.

for Herøm bygningsråd
Torgeir Alvestad



Utskrift av møtebok ark. 503.1

Blad

Liste nr. 34.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Haram	Bygningsrådet	Komm.ing.kontoret	25. sept. 1974.

Sak nr.

317/74.

Aron Knutsen, 6265 Vatne søkjer om å få bygge garasje på gnr. 102 bnr. 32.

Garasjen er tenkt bygt av blokkstein med betongtak.

Før garasje kan byggjast må vegsjefen gi utvida bruksrett for avkøyrsle frå riksveg 661.

INNSTILLING:

Bygningsrådet kan godkjenne garasjen på desse vilkår:

1. Garasjen må få vanleg mønetak med 22 - 25° takvinkel.
2. Vegsjefen i Møre og Romsdal må godkjenne utvida bruksrett av vegen før arbeidet kan ta til.

Klage på bygningsrådet sitt vedtak kan sendast i samsvar med § 17 i bygningslova seinast 3 veker etter søkjaren er kjent med vedtaket.

Saka går til vegsjefen i Møre og Romsdal.

VEDTAK: Innstillinga samrøystes godkjent.

Haram bygningsråd
Rett utskrift
Brattvåg, 30/9. 1974.

Sign.	Utskrift sendt til
	Vegsjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde. Aron Knutsen, 6265 Vatne.

Nr. 59 C Enerett Sem & Stenersen I Oslo 3-65.

Liste nr. 25.

Utskrift av møtebok arkiv 503.1.

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Haram	Bygningsrådet	Komm.ing.kontoret	26.febr. 1975.

Sak nr.

58/75.

Aron Knudsen, 6265 Vatne, søkjer om å få bygge dobbel garasje på gnr. 102 bnr.32.

Bygningsrådet godkjende på møte den 25.september 1974 i sak 317/74 ei enkel garasje på visse vilkår.

Den nye garasjen er 6 x 6 m. med mønetak.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjenner garasjen på desse vilkår:

1. Vegavkøyrsle må ordnast i samsvar med løyve frå Vegsjefen av 6.12.1974.

2. Lover og forskrifter må følgjast.

VEDTAK: Innstillinga samrøystes godkjent.

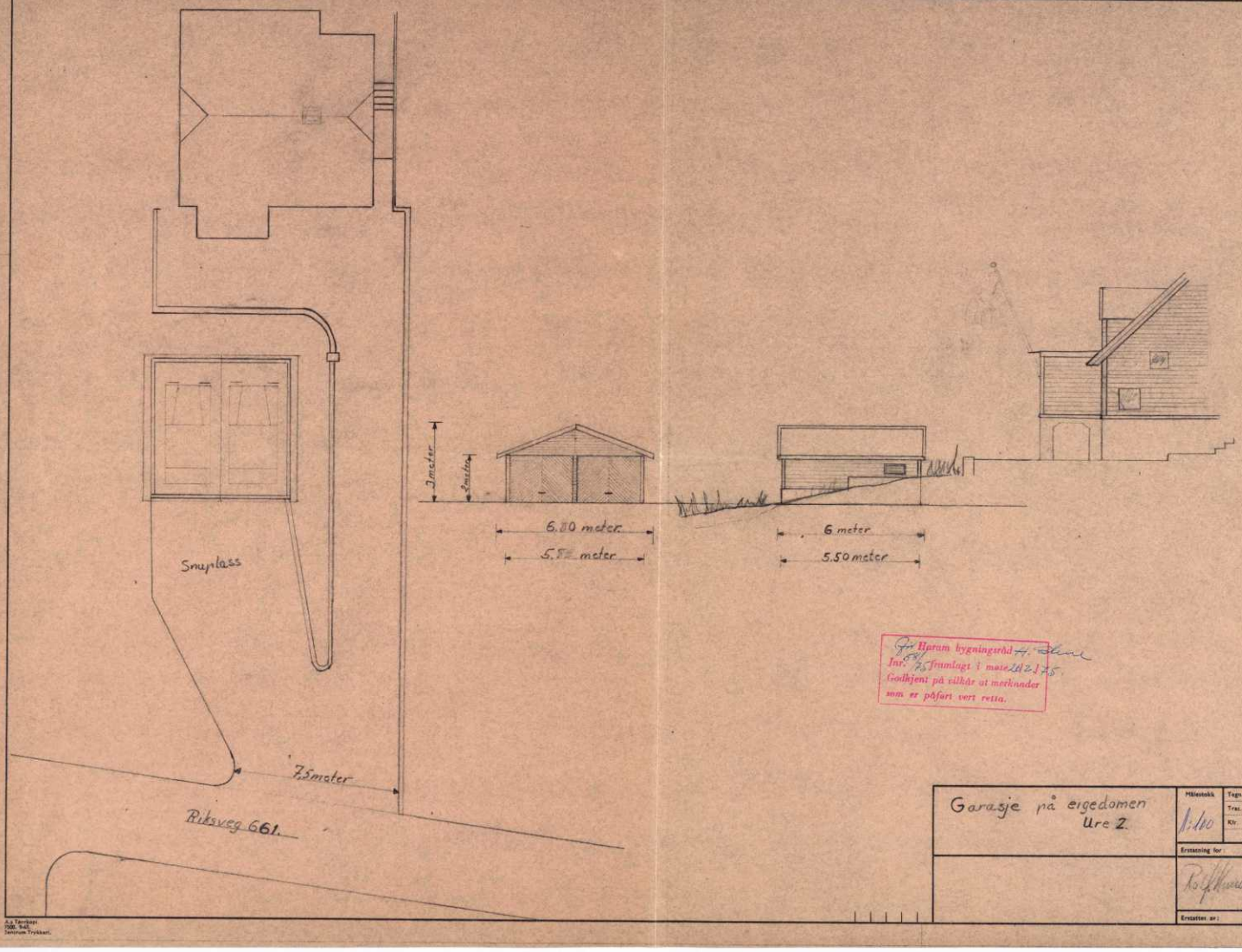
Haram bygningsråd
Rett utskrift
Brattvåg, 27/2. 1975

Sign.

Utskrift sendt til

Aron Knudsen, 6265 Vatne.

Nr. 59 C Enerett Sem & Stenersen I. Oslo 3-65.

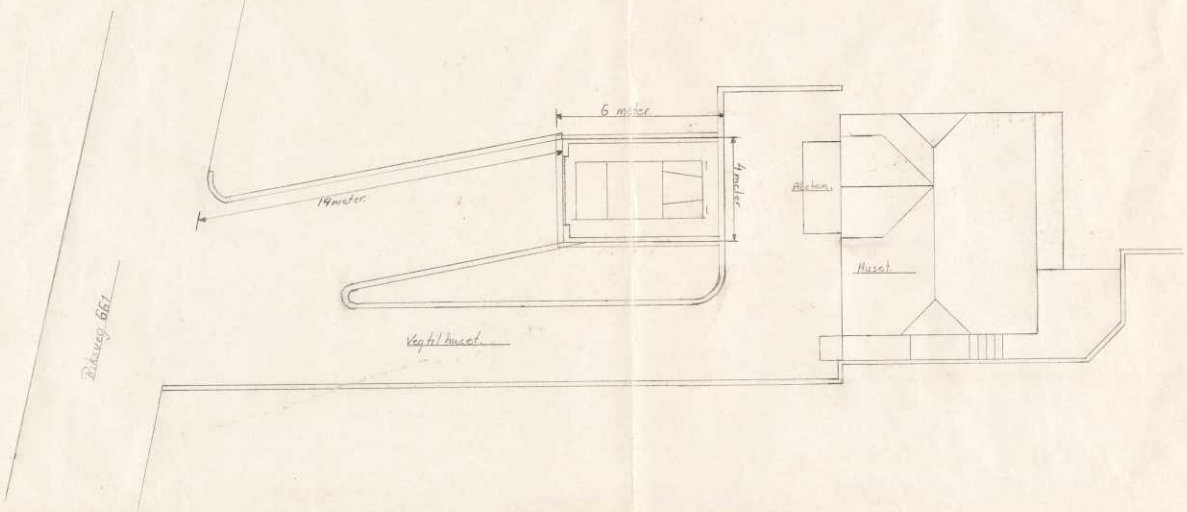


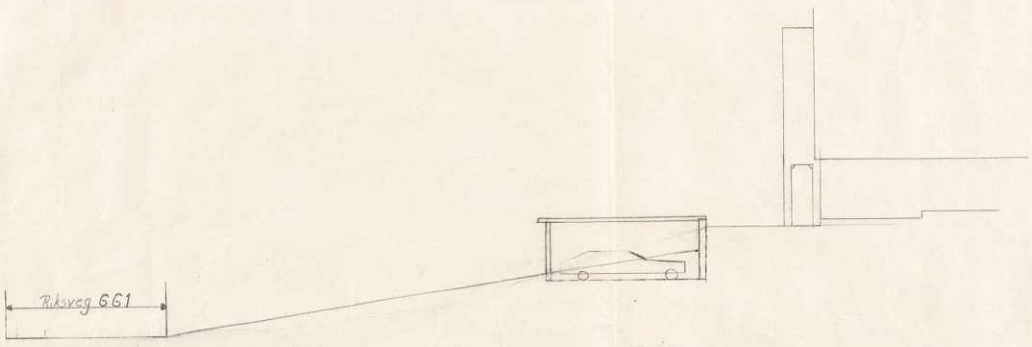
Herom bygningsråd 4. [illegible]
Jnr. 84/75 framlagt i møte 12.1.75.
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.

Garasje på eigedomen
Ure 2.

Målestokk 1:100
Tegn. 2
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
Erstatter av:

A.s Tårnlopi
7000 Trdl.
Jamrum Trykkeri.





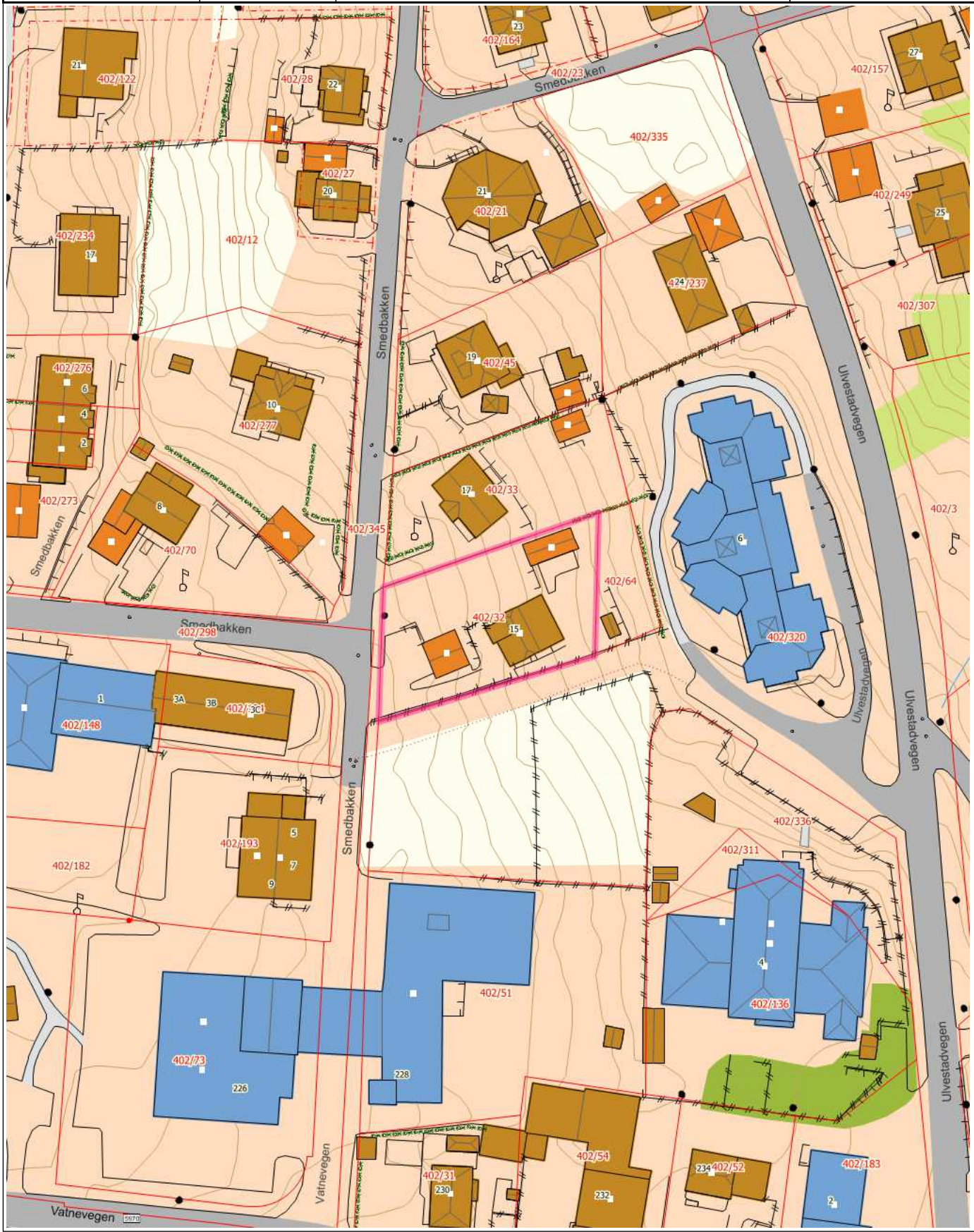
Tegningsnr.	Vedlegg til byggetillatelse
Garasje.	Plan og sidesnitt.
	Målt. 1:100.
	Aron Knudsen

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smedbakken 15 6265 VATNE			
Annen info:				

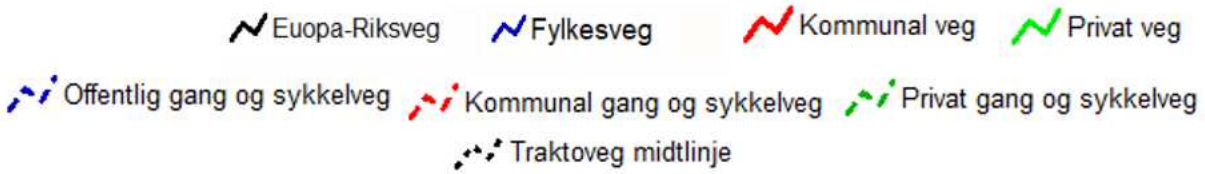
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Grenselinje nøyaktig måling
Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant	Flaggstang
Hekk	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Haram	Kanal og grøft
Eiendomsteig	Lekeplass	Bebygd område
Skog	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

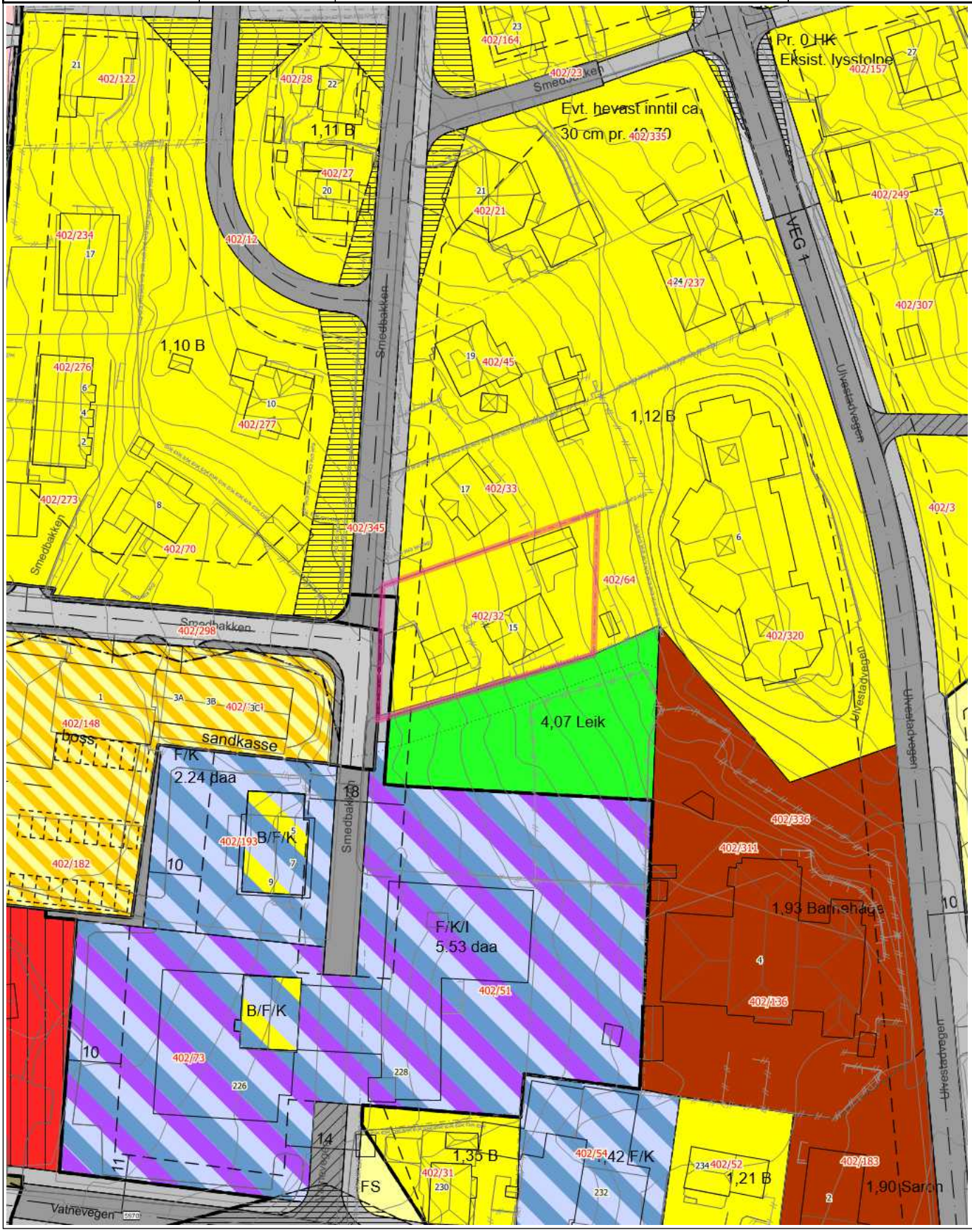
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smedbakken 15 6265 VATNE			
Annen info:				

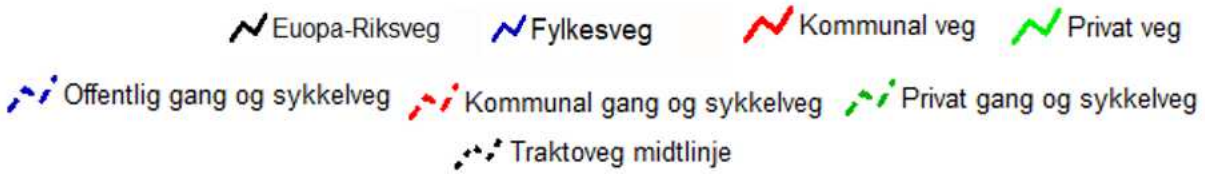
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Haram
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Frisikt
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

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	

07.04.2006

HARAM KOMMUNE

Forslag til **REGULERINGSFØRESEGNER til:**

REGULERINGSENDRING INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR VATNE SENTRUM – HARAM KOMMUNE – REGULERINGSPLAN FOR GNR. 102, BNR. 73 OG 51 M/FLEIRE (Aalesund Oljekledefabrikk AS)

§ 1 Generelt

Området innafor reguleringsgrensa vert regulert til:

A. Byggeområde for

- Bustader
- Bustad/forretning/kontor.
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri.

B. Offentlege trafikkområde

- Køyreveg
- Gang/sykkelveg
- Annan veggrunn
- Parkering.

C. Spesialområde

- Frisiktsone

D. Fellesområde

- Felles avkøyrsle/ tilkomst

§ 2 Felles føresegner

A. Grad av utnytting vert oppgjeven som bebygd areal i prosent av tomtearealet (%-BYA). Bebygd areal er definert i NS 3940.

B. Gesimshøgde og mønehøgde vert målt som høgde over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå. Jfr. Teknisk forskrift til plan- og bygningslova, §§ 3-8 og 4-2.

§ 3 Byggeområde

3.1 Område for bustader

A. Bustadhusa kan oppførast med mønehøgd inntil 9 m og gesimshøgd inntil 6,5 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå.

B. Bustader i kombinasjonsføremål B/F/K kan godkjennast i eksisterande bygningar.

C. Det kan førast opp garasje/uthus med grunnflate inntil 50 m2. Garasje kan førast opp med mønehøgd inntil 6 m og gesimshøgd inntil 3 m over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå. Garasje kan ikkje innreiast med rom for varig opphald.

D. Krav til oppstillingsplassar for bil vert fastsett til 2 plassar pr. husvære. (inkl. garasje).

3.2 Andre byggeområde.

A. Område for F/K/I - forretning/kontor/industri.
Innanfor området skal det oppførast eit tilbygg mellom eks. bygningar på 102/73 og 102/51. Bygningen skal ha flatt tak. Øvrig utviding av bygningsmasse på tomta skal vurderast ved byggesøknad.

B. Område for F/K - forretning/kontor.

C. Område for B/F/K – bolig/forretning/kontor.
Delar av eksisterande bygningar kan nyttast til bustad.

For områda under B og C skal det ved evt. vidare utbygging takast spesielt omsyn til verneverdig gardstun mot vest. Tilbygg som grensar inn mot byggegrense skal ikkje overstige høgde på dagens bygningar innanfor områda.

§ 4 Offentlege trafikkområde

A. Områda skal nyttast til offentleg køyreveg og anna veggrunn. Innanfor områda er det ikkje tillate med andre anlegg eller innretningar enn dei som er nødvendige for anlegg, drift og vedlikehald av områda.

§ 5 Spesialområde

Frisiktsone

A. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

§ 6 Fellesområder.

6.1 Felles vegareal

A. Desse vegareala skal nyttast til felles avkjørsel.

****

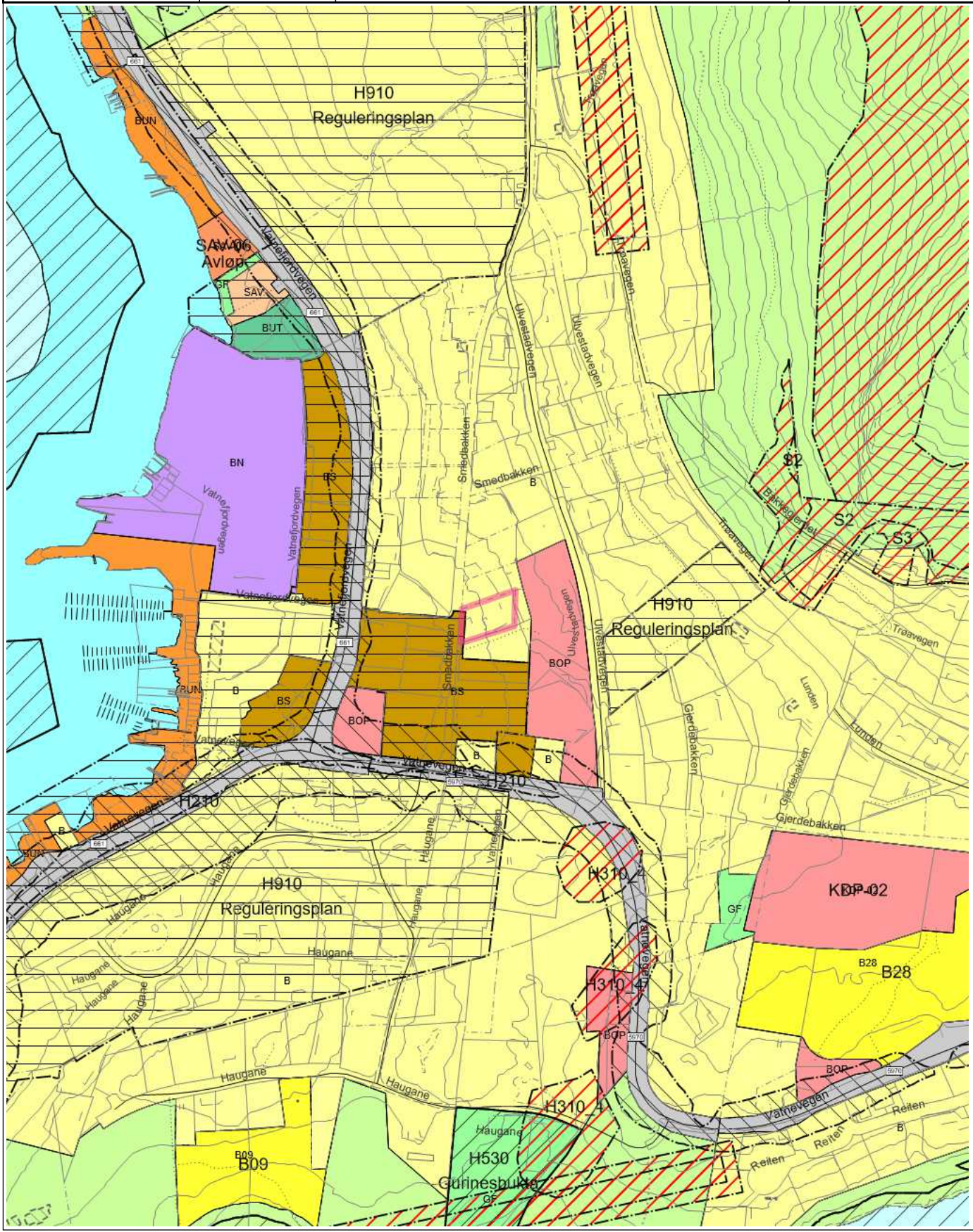
Brattvåg 07.04.06

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Smedbakken 15 6265 VATNE			
Annen info:				

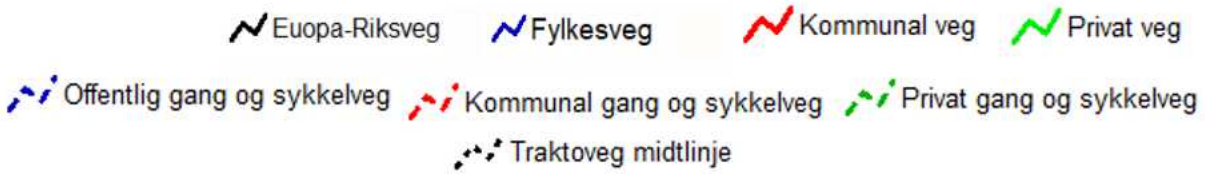
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Hensyn landbruk
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Fremtidig
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

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:
Smedbakken 15, 6265 Vatne
Gnr. 402, Bnr. 32, Haram kommune.

Oppdragsnummer:
313251213

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Andrine Valde Viset

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 450 21 404

E-post: andrine.viset@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.
