PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NEDREGÅRDSVEGEN 38

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

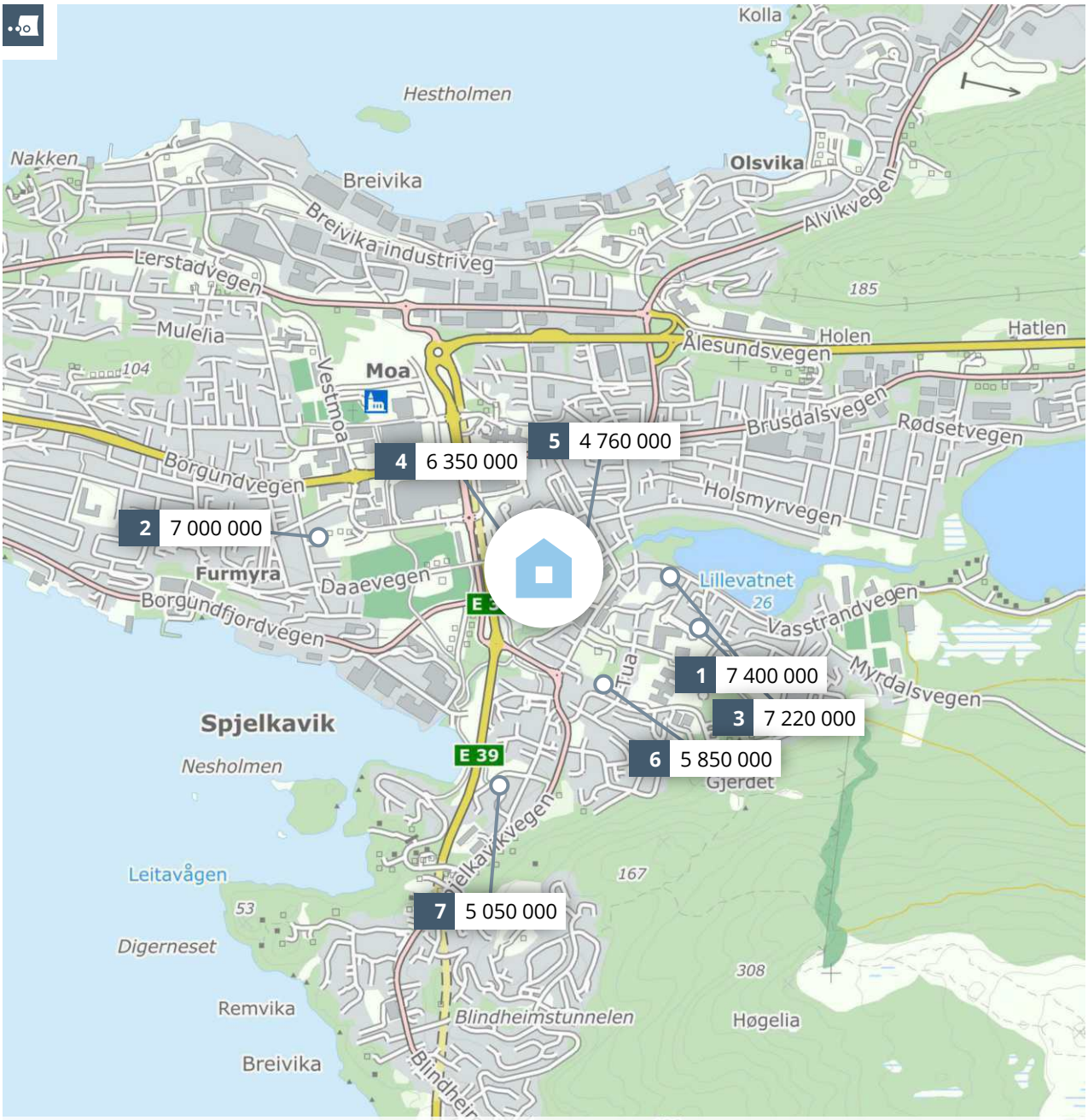
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEDREGÅRDSVEGEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 21.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedregårdsvegen 38, 6010 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 25 BNR 7 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HOLEN

Verdivurdert til

7 800 000

-	7 800 000	30 709
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	254 m²	23 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vasstrandvegen 8 257 m² 1977 1 252 m² 4 sov	22.12.2022	7 400 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**28 794**
2	Daaevegen 11 245 m² 1976 2 651 m² 4 sov	20.01.2023	7 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**28 571**
3	Nordvikvegen 28 267 m² 1995 1 193 m² 8 sov	30.08.2022	6 850 000	**7 220 000**	0	7 220 000	**27 041**
4	Nedregårdsvegen 42 205 m² 2009 506 m² 3 sov	13.10.2022	5 990 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**30 976**
5	Nedregårdsvegen 26 159 m² 1915 882 m² 3 sov	16.11.2022	4 900 000	**4 760 000**	0	4 760 000	**29 937**
6	Øvre Tuevegen 29 249 m² 1957 1 091 m² 4 sov	07.11.2024	6 200 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**23 494**
7	Karneles veg 10 233 m² 1965 1 293 m² 3 sov	30.01.2026	4 990 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**21 674**

Sørvendt enebolig over to etasjer med barnevennlig beliggenhet i Spjelkavika. Eiendommen har en stor og frodig tomt på over 1 mål med hage, asfaltert oppkjørsel og solrike uteområder. Parkering kan gjøres i carport.

Underetasje: Hall m/ trapp, gang, bad, kjøkken, kjellerstue, kontor, soverom, bod og toalettrom.
1.etasje: Hall m/ trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang, toalettrom, bod og 4 soverom

Kjøkkenet i hovedetasjen er fra IKEA og har innredning med glatte kirsebærfronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, platetopp, kjøleskap, micro og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet i underetasjen har hvite glatte fronter og er utstyrt med frittstående hvitevarer.

Badet i hovedetasjen ble pusset opp i 2008 og er helfliset i nøytrale fargetoner. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Her er det utstyrt med romslig baderomsmøbel med helstøpt kompositt servantplate og overliggende speil. Det er videre utstyrt med sminkebenk og overskap med speildører og badekar med forheng.

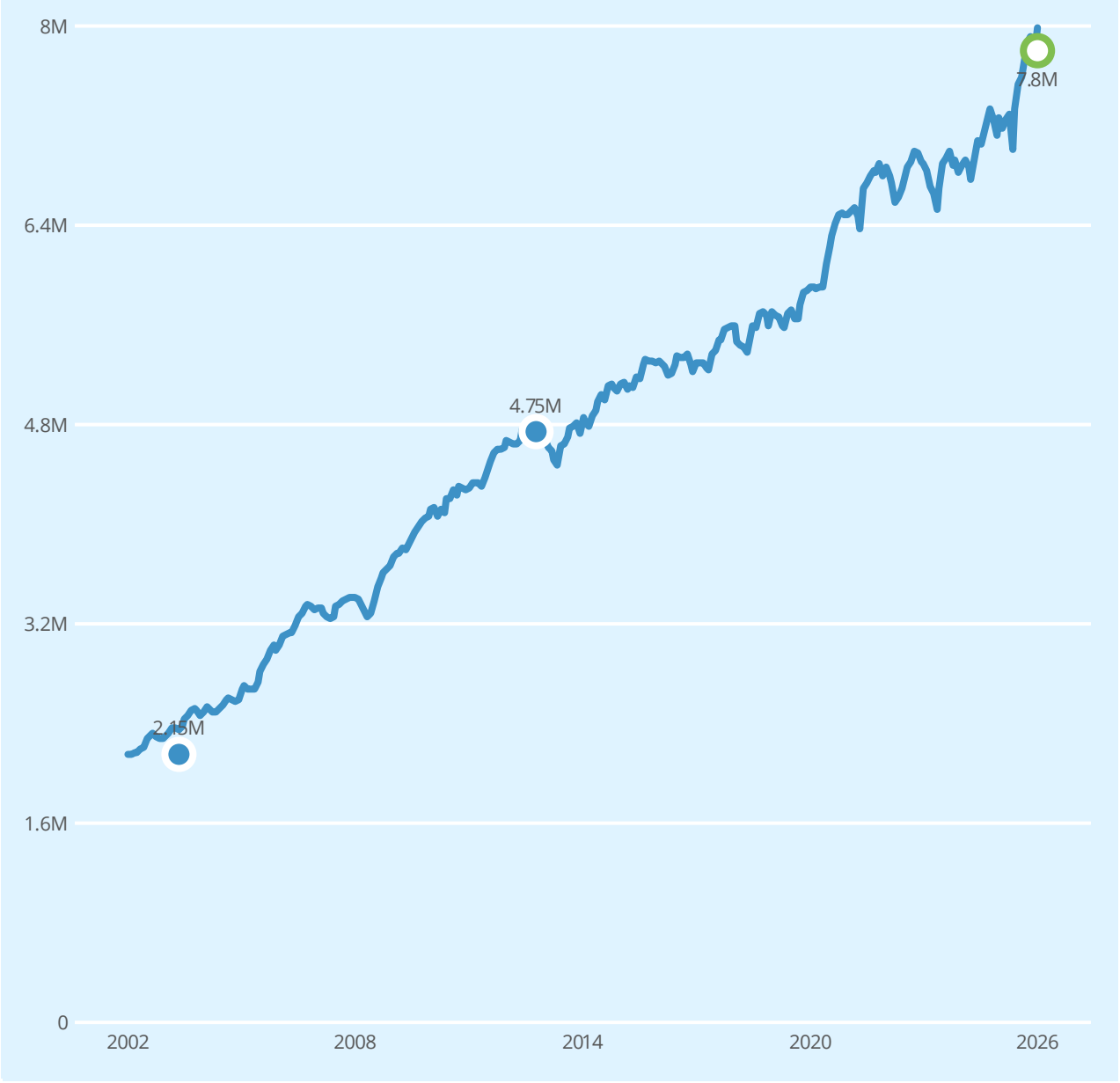
Badet i underetasjen har varierende alder på overflater og sanitært opplegg. Gulvet er belagt med flis og vinylbelegg, vegger har våtromsplater, våtromstapet, dels noe panel og sponplate/veggstaver. Himling er kledd med panel og hvite himlingsplater. Det er utstyrt med eldre dusjkabinett, servant og vegghengt toalett. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Det er platsluk under dusjkabinett. Fuktstyrt avtrekksvifte.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2013	08.05.2013	03.07.2013	4 800 000	4 750 000	0	4 750 000	
26.08.2010		26.08.2010	-	1 750 000	-	1 750 000	2
03.06.2003	08.12.2003	02.02.2004	2 250 000	2 150 000	-	2 150 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 6010 ÅLESUND nå

1
eneboliger til salgs

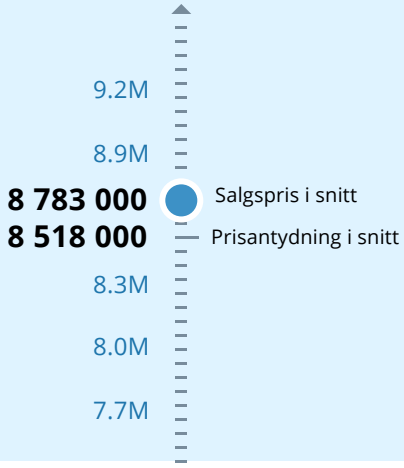


Annonsene har i snitt ligget ute i

183
dager

Eneboliger solgt i 6010 ÅLESUND siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

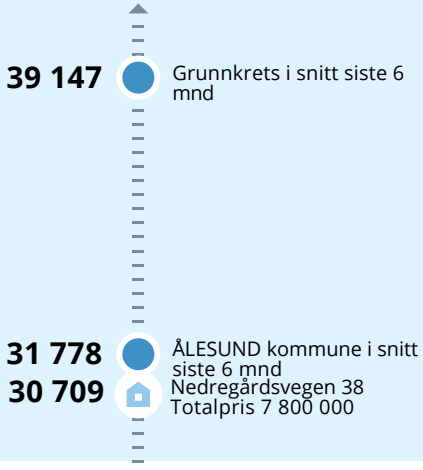


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Nedregårdsvegen 38 21, 6010 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 25, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1965 **Eiendomsverdi ref nr:** OF6253

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

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.

Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

Gå til side

Yttertak tekket med decra stålpannetak.
Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Feierplattform.
Yttertak i tresperrekonstruksjon. Undertak med armert plastduk.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående og liggende bordkledning. Mot nord er yttervegg forblendet med malt teglstein.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglasss som har fornyede ruter i eldre karmer. Noen koblede uisolerte vinduer i underetasjen fra byggeår. Flere vinduer med 2-lags isolerglass i boligen er fra byggeår.
2 verandadører fra byggeår (den ene er til fransk balkong, og verandadør stue har nyere rute (ca. 2006). Aluminium balkongskyvedør med 2-lags isolerglass (1 rute er punktert, og ene ruten fornyet ca. 2006).
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Disse vinduer skiftet 2010-2011.
Malt hovedytterdør med 4 stk 3-lags små glassfelt. Samme type dør ut fra vaskerom i 1.etasje.
Sydvendt veranda på 23 m2 med terrassebord og trerekkverk.
Vestvendt terrasse på 31 m2 med terrassebord over støpt plate.
Murt malt levegg, og utegrill. Levegg nord/vest i mur/trekonstruksjon.
Støpt trapp opp langs østsiden på huset. Liten støpt trapp opp til ytterdør vaskerom på nordsiden. Mot vest er det liten trapp med naturstein opp til hage/terrasse
Støpt plate langs nordsiden av boligen. Slukavrenning i hjørne mot nordøst på platen.
Lagerrom 1 med støpt gulv og panel i himling. Yttervegger i betong/murkonstruksjon. Plastsluk i gulvet. Treytterdør. Takventil.
Lagerrom 2 med støpt gulv, og panel i himling. Yttervegger i betong/murkonstruksjon. Treytterdør. 3 koblede vinduer med uisolerte ruter. Veggventil.
Carport med støpt gulv. Panel i himling. Opplagt lys. Vannutkaster. Areal ca. 30 m2 (ikke målbart areal).

INNVENDIG

Gå til side

Gulvflater med parkett, flis, gummifliser og malte tregulv.
Veggoverflater med malte flater, strie, tapet og panel.
Himlinger med malte strekte flater, panel og hvite himlingsplater.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Dette sjekkpunktet er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova.
Pusset pipe i boligen. Gjennomgående vedovn i stue 1.etasje. Glassplate på gulv på ene siden.
Kontor med parkett på gulvet. Grunnmur utforet og kledd med panel. Det er tjærepapp på grunnmur, og plast på innsiden av panel. Veggen er isolert med mineralull.
Tretrapp med åpne opptrinn mellom etasjene.
Malte fyllingsdører. 1 dør med blyglass i 1.etasje.
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold på befaringsdagen som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Skyvedørsgarderobe med 2 speildører i gang underetasje.
Plassbygde skap på soverom.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Badet har varierende alder på overflater og sanitært opplegg. Gulv med flis og vinylbelegg. Vegger med våtromsplater og våtromstapet, dels noe panel og sponplate/veggstaver. Himling er kledd med panel og hvite himlingsplater. Eldre dusjkabinett og servant. Vegghengt wc. Overskap med speildør. Lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk under dusjkabinett (vurdert å være plastsluk utifra byggeår). Fuktstyrt avtrekksvifte.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Badet har flis på gulv og vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med 2 lyse skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil på vegg over. Sminkebenk, og overskap med speildører. Badekar m/forheng. Plastsluk. Varmekabler. Veggventil med naturlig ventilering. I følge eier ble det lagt flis på eksisterende flis 2018.

Våtrom › 1. etasje › Vaskerom
Vaskerom med gummifliser på gulv (nytt 2013). Malt strie på vegger, og malt strekt himling. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum. Hvit laminat skapinnredning, noe Elfa hyllesystem, og plassbygde skap. Det er ikke sluk i rommet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Underetasje :
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Panel på vegg over laminat benkeplate. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 1. etasje:
Ikea takhøy kjøkkeninnredning med kirsebærfargede glatte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. 1 uttrekkbart matskap. 1 karusellskap. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom › Underetasje :
Toalettrom med vinylgulv. Tapet på vegger, og malt flate i himling. Vegghengt wc. Servantskap m/porselensservant. Speil og lampe. Takventil med naturlig ventilering.

Toalettrom › 1. etasje :
Toalettrom med flislagt gulv/varmekabler. Malt strie på vegger, og strekt malt himling.
Servantskap m/porselensservant. Overskap med speildører. Wc. Veggventil med naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen. Hovedstoppekran og vannmåler i lagerrom.
Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Wilfa luft til luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
El-skap med skrusikringer. Noen automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Det er varmekabler i hall underetasje i følge eier.
Halogenspotter m/dimming i kjellerstuen.
Ledspotter/dimming på ene soverom i underetasjen.
Elektrisk styrte markiser på stuevinduer syd/vest.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. I følge byggebeskrivelse er det lukket kistesatt hovedgrøft.
Boligen har betong grunnmurer i følge tidligere opplysninger. Mulig det er noe murkonstruksjon også. Synlige murer er overflatebehandlet/malte.
Støpt forstøtningsmur mot terreng på nordsiden.
Det er ikke direkte fall i terreng mot huset. Langs hele nordsiden er det støpt plate. Se kommentar angående slukavrenning i bygningsdelen "andre utvendige forhold).
Utvendig vann og avløpsledning er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Ukjent type på vann og avløpsrør.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

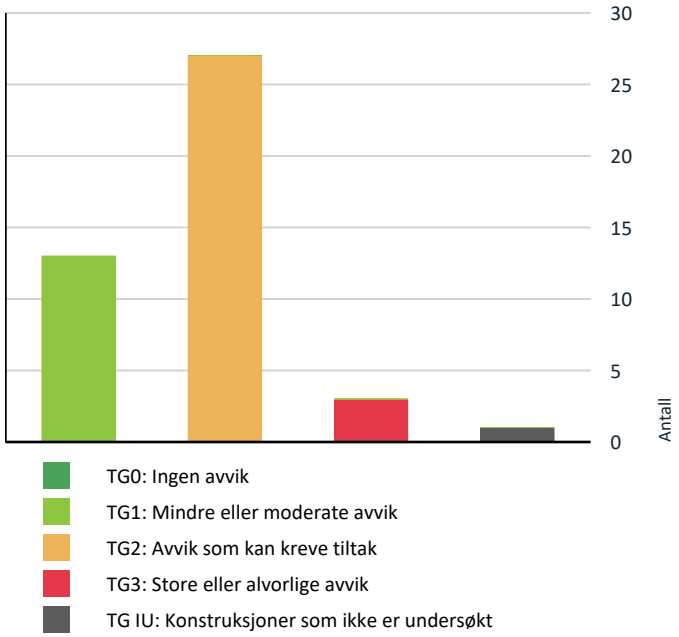
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Noe forandring på planløsning i underetasje. Der det på plantegning er inntegnet matbod, er det nå bad (søknadspliktig bruksendring). Hobbyrom på plantegning er avdelt, og har kjøkken i del mot badet.
På fasade øst er det inntegnet 3 vinduer i 1.etasje (kun 1 vindu på vegg i 1.etasje).

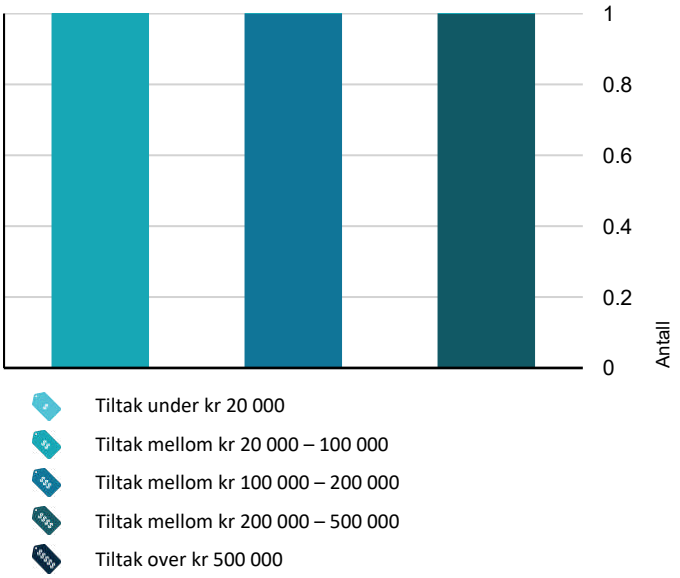
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Eldre verandadører og balkongskyvedør	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Lagerrom med utvendig adkomst	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere der det ikke er overbygd gangareal (som på nordsiden ved dør til vaskerom). Gå til side
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav på 1 meter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløp på utvendig trapp. Ingen av de minste trappene har rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på den ene siden, og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	I følge eier blir det montert ny pipehatt august 2026 pga. lekkasje (se egenerklæring).
2018	Modernisering	Nye gulvflis og ny servantinnredning på bad i 1.etasje.
2015	Modernisering	Diverse oppgraderinger på overflater gulv, vegger og himling. Bl.annet nye fliser i hall underetasje.
2013	Modernisering	Flere rom er belagrt med gummifliser.
2010	Modernisering	Fornyet flere vinduer i boligen, bl.annet i kjellerstuen og begge soverom underetasje og på soverom i 1.etasje (2010-2011).
2008	Modernisering	Ny bordkledning vestvegg (tidligere informasjon).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

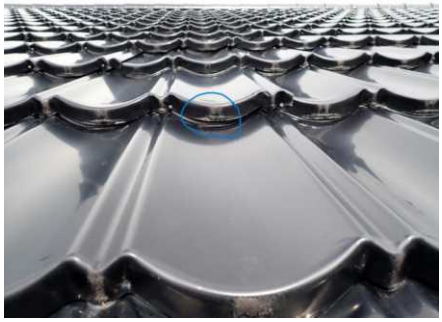
Yttertak tekket med decra stålpannetak. Undertak er vurdert under "tak-konstruksjon".

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Observert noe avskalling/rust på takplate, og ufagmessig montert takplater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres avskalling/rust for å hindre videre korrosjon og forringelse av takets levetid.
Ufagmessig montering av takplater bør vurderes og eventuelt utbedres av fagperson, da dette kan medføre redusert tetthet, økt risiko for lekkasjer og fremtidige skader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Avskalling/rust.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Feierplattform. Metall takfotbeslag.

Vurdering av avvik:

• Det er avskalling på takfotbeslag, som tilsier tiltak. Også slitasje på takrenner/nedløpsrør fra byggeår.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere der det ikke er overbygd gangareal (som på nordsiden ved dør til vaskerom).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overflatebehandle takfotbeslag.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.



Det anbefales å overflatebehandle takfotbeslag.



Ikke montert snøfangere hvor det er gangareal med fare is/snøras.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertak i tresperrekonstruksjon. Undertak med armert plastduk. Luftespalter på kassekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertak med armert plastduk har stedvis sprukket opp/gått i oppløsning. Forhøyet vektprosent fukt i treverk ved takgjennomføring/luftehatt.

Konsekvens/tiltak

• Lekkasjeproblem sjekket av taktekkerfirma august 2026

• Fuktskade ved takgjennomføring luftehatt vil bli utbedret august 2026 i følge eier. Fotutsetter da at lekkasjeproblem ved luftehatt stopper, og at trekonstruksjonen tørker ut (vil ta tid). Anbefaler jevnlig kontroll i området ved luftehatt/gjennomføringer, og på undertak generelt med hensyn til tilstand på armert duk. Eventuelt kan også trekonstruksjon med fukt skiftes ut.

Tilstandsrapport



Forhøyet vektprosent fukt i treverk ved takgjennomføring/luftehatt.



Undertak med armert plastduk har stedvis sprukket opp/gått i oppløsning.



Fukt i trekonstruksjon ved gjennomføring luftehatt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående og liggende bordkledning. Mot nord er yttervegg forblendet med malt teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Uvisst om det er noe form for musesperre bak bordkledning.
- Noe værslitt stående bordkledning på sydvegg.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Værslitt bordkledning på sydvegg krever vedlikehold, eventuelt fornyelse.



Værslitt bordkledning sydvegg.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglasss som har fornyede ruter i eldre karmer. Noen koblede uisolerte vinduer i underetasjen fra byggeår. Flere vinduer med 2-lags isolerglass i boligen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik på vannbrettbeslag. Avskalling av maling på beslag flere vinduer.
• Vinduer fra byggeår har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter og koblede uisolerte ruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Noe overflatebehandling på vannbrettbeslag må forventes.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Det er påvist avvik på vannbrettbeslag. Avskalling av maling på beslag flere vinduer.



Flere vinduer med slitasje på utvendige trekarmer.

TG 2 Eldre verandadører og balkongskyvedør

Beskrivelse

2 verandadører fra byggeår (den ene er til fransk balkong, og verandadør stue har nyere rute (ca. 2006). Aluminium balkongskyvedør med 2-lags isolerglass (1 rute er punktert, og ene ruten fornyet ca. 2006).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist punktert glassrute på balkongskyvedør.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes å skifte ut punktert glassrute på balkongskyvedør. Naturlig med fornyelse av verandadørene de kommende år.



Punktert rute på balkongskyvedør.

TG 1 Vinduer som er fornyet 2010-2011

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Disse vinduer skiftet 2010-2011.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med 4 stk 3-lags små glassfelt. Samme type dør ut fra vaskerom i 1.etasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Løs pakning på ytterdør ut fra vaskerom må festes.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sydvendt veranda på 23 m2 med terrassebord og trerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskade på tresøyle i overgang mellom veranda og terrasse.
- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav på 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Overflateslitasje på terrassebord og trerekkverk på veranda.
- Terrassebord og trerekkverk må påregnes overflatebehandling/maling.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Søyle med råteskade.



Trerekkverket er under 1 meter.



Løst bord på trerekkverket.



Overflateslitasje på terrassebord.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vestvendt terrasse på 31 m2 med terrassebord over støpt plate. Murt malt levegg, og utegrill. Levegg nord/vest i mur/trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Misfarge på malt mur pga. rustavrenning fra innfesting på rekkverksstolper.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Det bør utbedres slik at rustavrenning fra innfesting på rekkverksstolper stoppes, og misfarget mur overflate utbedres.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er videre misfarging og mulig forringelse av murens overflate, samt økt vedlikeholdsbehov over tid.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Misfarge på malt mur pga. rustavrenning fra innfesting på rekkverksstolper.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp opp langs østsiden på huset. Liten støpt trapp opp til ytterdør vaskerom på nordsiden. Mot vest er det liten trapp med naturstein opp til hage/terrasse

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløp på utvendig trapp. Ingen av de minste trappene har rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløp på utvendig trapp.



Trapp på nordsiden uten rekkverk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Støpt plate langs nordsiden av boligen. Slukavrenning i hjørne mot nordøst på platen.

Vurdering av avvik:

• Vannansamling mot nordøst pga. tett sluk/avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket/avrenningen bør renses og kontrolleres for å sikre tilstrekkelig drenering.
Dersom tiltak ikke utføres, kan vannansamling føre til fuktskader på konstruksjoner.



Vannansamling mot nordøst pga. tett sluk/avrenning.

TG 2 Lagerrom med utvendig adkomst

Beskrivelse

Lagerrom 1 med støpt gulv og panel i himling. Yttervegger i betong/murkonstruksjon. Plastsluk i gulvet. Treytterdør. Takventil.
Lagerrom 2 med støpt gulv, og panel i himling. Yttervegger i betong/murkonstruksjon. Treytterdør. 3 koblede vinduer med uisolerte ruter. Veggventil.

Vurdering av avvik:
• Noe saltutslag på betongmur mot terreng. Noe fjernet trepanel i himling på ene lagerrom.

Konsekvens/tiltak
• Lagerrom fungerer med nevnte avvik på saltutslag. Det må påregnes noe utbedring av panel i himling.



Himling på ene lagerrommet tidligere åpnet opp, men ikke fukt i dette området på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, flis, gummifliser og malte tregulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater med malte flater, strie, tapet og panel.
Himlinger med malte strekte flater, panel og hvite himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist revnet strekt himling i overflater på flere rom.

Konsekvens/tiltak
• Skader på strekt himling må utbedres og overflatebehandles.


Skader på strekt himling må utbedres og overflatebehandles.


Skader på strekt himling må utbedres og overflatebehandles.


Skader på strekt himling må utbedres og overflatebehandles.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Dette sjekkpunktet er ikke en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova.

⚠ Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset lettklinker elementpipe i boligen i følge byggesøknad. Gjennomgående vedovn i stue 1.etasje. Glassplate på gulv på ene siden.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på den ene siden, og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet på "begge" sider i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Tilstandsrapport



Det mangler ildfast plate på gulvet på denne siden.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kontor med parkett på gulvet. Grunnmur utforet og kledd med panel. Det er tjærepapp på grunnmur, og plast på innsiden av panel. Veggen er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Forhøyet vektprosent fukt i reim/hulltakingsområdet. Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. I tillegg er det brukt plast på innsiden av panel. Noe klam isolasjon i hulltakingsområdet.

Konsekvens/tiltak

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



Det er i hulltaking målt ca 21 % fuktighet i treverk, som er et nivå fuktskader kan oppstå.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

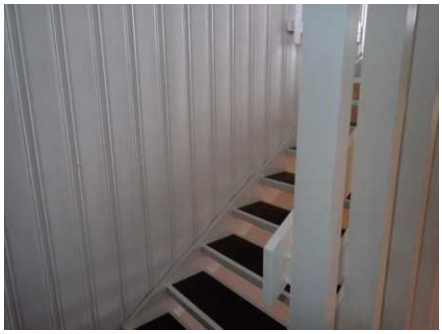
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har varierende alder på overflater og sanitært opplegg. Gulv med flis og vinylbelegg. Vegger med våtromsplater og våtromstapet, dels noe panel og sponplate/veggstaver. Himling er kledd med panel og hvite himlingsplater. Eldre dusjkabinett og servant. Vegghengt wc. Overskap med speildør. Lysarmatur. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk under dusjkabinett (vurdert å være plastsluk utifra byggeår). Fuktstyrt avtrekksvifte.

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. Vegghengt wc og fuktstyrt avtrekksvifte kan remonteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Flis og vinylgulv.



Vegghengt wc uten drensutløp.



Veggparti uten platekledning.



Sluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke fysisk mulig pga. tilstøtende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg og kjøkken, samt mot toalettrom som er kledd med våtromsplater.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Våtsone mot yttervegg og kjøkken, samt mot toalettrom som er kledd med våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flis på gulv og vegger. Hvite himlingsplater. Servantinnredning med 2 lyse skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil på vegg over. Sminkebenk, og overskap med speildører. Badekar m/forheng. Plastsluk. Varmekabler. Veggventil med naturlig ventilering. I følge eier ble det lagt flis på eksisterende flis 2018.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

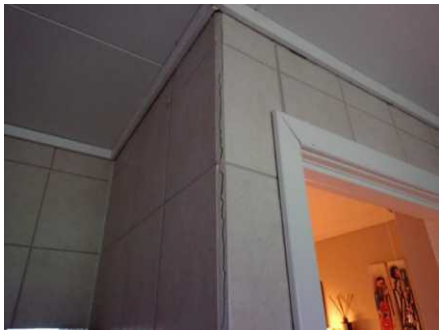
• Det er påvist sprekker i flisfuge på ytterhjørne (ikke i våtsonen).
Det er boret hull på fliser over servant, som ikke er tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Fuge på ytterhjørne må utbedres, og hull i veggfliser over servant må tettes med silikon.

Tilstandsrapport



Det er påvist sprekker i flisfuge på ytterhjørne (ikke i våtsonen).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. I følge eier ble det lagt flis på eksisterende flis ca. 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Fall mot sluk ble målt til 10 mm, dels ok fall.

Konsekvens/tiltak

• 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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk og smøremembran. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Uvisst om smøremembran gulv er fra 2008, eller om det ble ble påført ny membran 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Målt nivåforskjell på 10 mm mellom topp slukrist, og topp flis ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eventuelt kan også himling med panel i lagerrom fortsatt stå åpen ved sluk, og jevnlig kontrolleres for eventuell lekkasje.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



Plastsluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med 2 lyse skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil på vegg over. Sminkebenk, og overskap med speildører. Badekar m/forheng.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med veggventil i vegg mot toalettrom, og luftespalte ved dør.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Utilstrekkelig ventilasjon i våtrom kan føre til at fuktighet ikke blir fjernet effektivt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra vegg toalettrom mot våtsone uten å påvise unormale forhold.



Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra vegg toalettrom uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom med gummifliser på gulv (nytt 2013). Malt strie på vegger, og malt strekt himling. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum. Hvit laminat skapinnredning, noe Elfa hyllesystem, og plassbygde skap.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke sluk i rommet. Stålskyllekum er noe løs fra veggfeste.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer da det ikke er sluk i rommet. Fortsatt bruk av rommet med dagens løsning uten sluk medfører betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. En midlertidig løsning inntil rommet er oppgradert kan være å montere en lekkasjestopper/vannalarm.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Stålskyllekum er noe løs fra veggfeste.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra vegg i trapperom uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra vegg i trapperom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Panel på vegg over laminat benkeplate. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Innredningen har noe bruksslitasje. Ujevn skjøt på benkeplaten. Mangler dekkfolie på enden av benkeplaten. Skapdører noe ujevne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre ujevn skjøten på benkeplate og montere dekkfolie på enden av benkeplaten for å hindre fuktopptak og videre slitasje.
Skapdører bør justeres for bedre funksjon og estetikk.
Bruksslitasje vurderes som normalt, men kan på sikt kreve utskifting eller vedlikehold.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Eldre kjøkkenventilator. Vurdert utifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig med fornyelse de kommende år, alder hensyntatt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea takhøy kjøkkeninnredning med kirsebærfargede glatte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. 1 uttrekkbart matskap. 1 karusellskap. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Platetopp. Noe lysåpning mellom benkeskap og sokler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylgulv. Tapet på vegger, og malt flate i himling.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt wc. Servantskap m/porselensservant. Speil og lampe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

UNDERETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Takventil med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv/varmekabler. Malt strie på vegger, og strekt malt himling.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap m/porselensservant. Overskap med speildører. Wc.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Veggventil med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er kobbervannrør i boligen. Hovedstoppekran og vannmåler i lagerrom.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran i lagerrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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



Stakepunkt i lagerrom.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Wilfa luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med skrusikringer. Noen automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport



El-skap med skrusikringer/dels noen automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. I følge byggebeskrivelse er det lukket kistesatt hovedgrøft.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betong grunnmurer i følge tidligere opplysninger. Mulig det er noe murkonstruksjon også. Synlige murer er overflatebehandlet/malte.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt forstøtningsmur mot terreng på nordsiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur uten rekkverk. Muren bør overflatebehandles.



Svakt riss i forstøtningsmuren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke direkte fall i terreng mot huset. Langs hele nordsiden er det støpt plate. Se kommentar angående slukavrenning i bygningsdelen "andre utvendige forhold).

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere der det ikke er overbygd gangareal (som på nordsiden ved dør til vaskerom).

• Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav på 1 meter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke montert håndlist på vegg i trappeløp på utvendig trapp. Ingen av de minste trappene har rekkverk.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet på den ene siden, og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran ildstedet på "begge" sider i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

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

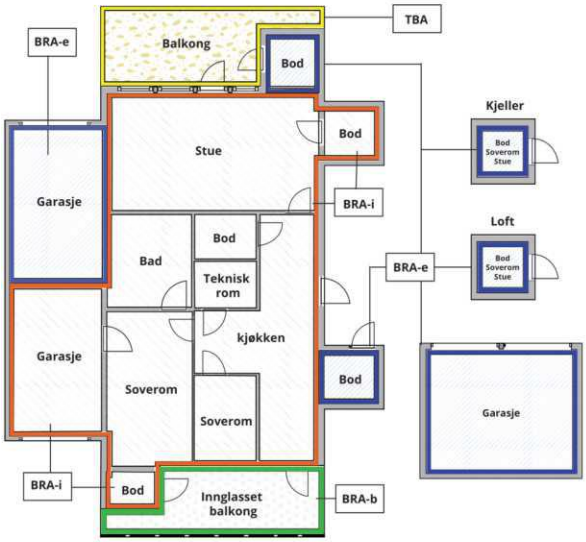
Hva er måleverdig areal?

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)
Underetasje	97	23		120	
1. etasje	157			157	54
Kryploft					
SUM	**254**	**23**			**54**
SUM BRA	**277**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, gang, bad, kjøkken, kjellerstue, kontor, soverom 1, soverom 2, toalettrom	Lagerrom 1, lagerrom 2	
1. etasje	Hall m/trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue, gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		
Kryploft			

Kommentar

Carport på ca 30 m2 på sydsiden inntil huset (ikke målbart areal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Noe forandring på planløsning i underetasje. Der det på plantegning er inntegnet matbod, er det nå bad (søknadspliktig bruksendring). Hobbyrom på plantegning er avdelt, og har kjøkken i del mot badet.
På fasade øst er det inntegnet 3 vinduer i 1.etasje (kun 1 vindu på vegg i 1.etasje).

Nyere håndverkstjenester

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Beate Blindheim Kvalsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	7		0	1166.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedregårdsvegen 38 21

Hjemmelshaver
Kvalsvik Beate Blindheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet i Nedregårdsvegen/spjelkavik. Gangavstand til Moa/kjøpesentrene, og til skoler i Spjelkavik. Mange barnehager i nærområdet. Kort vei til flotte turområder rundt Lillevannet, og til fine turstier innover mot Emblemsfjellet. Til Ålesund sentrum ca 11 km.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt som er opparbeidet med grøntareal, hekk og beplantning. Utsikt mot bl.annet Sulafjellet og Emblemsfjellet. Asfaltert oppkjørsel til boligen, med lett adkomst fra vei i feltet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	95346446			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	29.10.1973		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	21.12.1978		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.09.1972		Gjennomgått		Nei
Byggesøknad	24.08.1972		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260144
Addresse	Nedregårdsvegen 38		
Postnr.	6010	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Beate Blindheim Kvalsvik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

95346446

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I første etasje ble det laget et toalettrom i det som tidligere var en bod og avløp for vaskemaskin. Det ble montert nytt toalett i eksisterende toalettrom. Arbeid utført av rørlegger Madsen. Elektrikerarbeid utført av Eidsnes elektro

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

På. baderom oppe, skiftet fliser på gulv og. montert nytt servantskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentet jeg fant var beskrivelse av det som skulle gjøres

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid i for med det nye toalettrommet nevnt over. Eidsnes elektro. Finner ikke dokumenter nå.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eidsnes elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje ved takhatt. Skaden skal repareres av firma Vidar Godø ila august

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det som blir beskrevet over. Hele taket ble skiftet før vi kjøpte huset.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet to takrenner på baksiden av huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vidar Godø skal reparere takhatt. Det var også dette firmaet som la nytt tak før vi tok over huset.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Maling

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vi har malt selv....

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Bod ble toalett, som tidligere beskrevet. To vegger som dannet en liten gang på kjellerstuen ble tatt bort. Ovn ble tatt bort. Ny parkett lagt. nytappet/maling vegger. nye takplater og spotter. Egeninnsats. Dato er ca. Det var høsten 2015

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Toalettom i kjeller

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Spotter i kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Eidsnes elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Man kan med. enkle grep leie ut leilighet/rom i kjeller. Der er bad, kjøkken, soverom og stue som kan ha egen inngang via felles vindfang. Egen strømmåler.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Der er godkjent soverom og stue.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble lagt spotter i kjeller selv av en som. kan det. Om dette burde vært godkjent er jeg usikker på. Har bedt el-tilsynet komme og ta en sjekk.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Beate Blindheim Kvalsvik*

Initialer selger:
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nedregårdsvegen 38, 6010 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **14.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-332933**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **179026163**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **300,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **255,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **170,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **44 246 kWh**

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Spjelkavik		25/7		

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	24/8-72	dato II/9-72 sak 430/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Lauritz Scheldrup	Spjelkavik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Byggherren		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggm. Harald Bjölstad	Spjelkavik	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

NB. Brannslange må omgående anskaffes.

Resterende arbeider:

Delvis planering, takstige og adkomststige til tak anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen I/5-74.

Ålesund den 29/10-73.

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

☐

☐

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy

Ettertrykk forbudt.
Norsk Kommunalteknisk Forening. Kth. Anbverd. 81 677

Herr Lauritz Schjelderup

6010 SPJELKAVIK

AGo/ak 3. mai 1974

DERES BOLIGBYGG OPPFØRT PÅ GNR 25 BNR 7.

Viser til vår samtale den 3.5.74 angående innreding av underetasjen i Deres boligbygg.

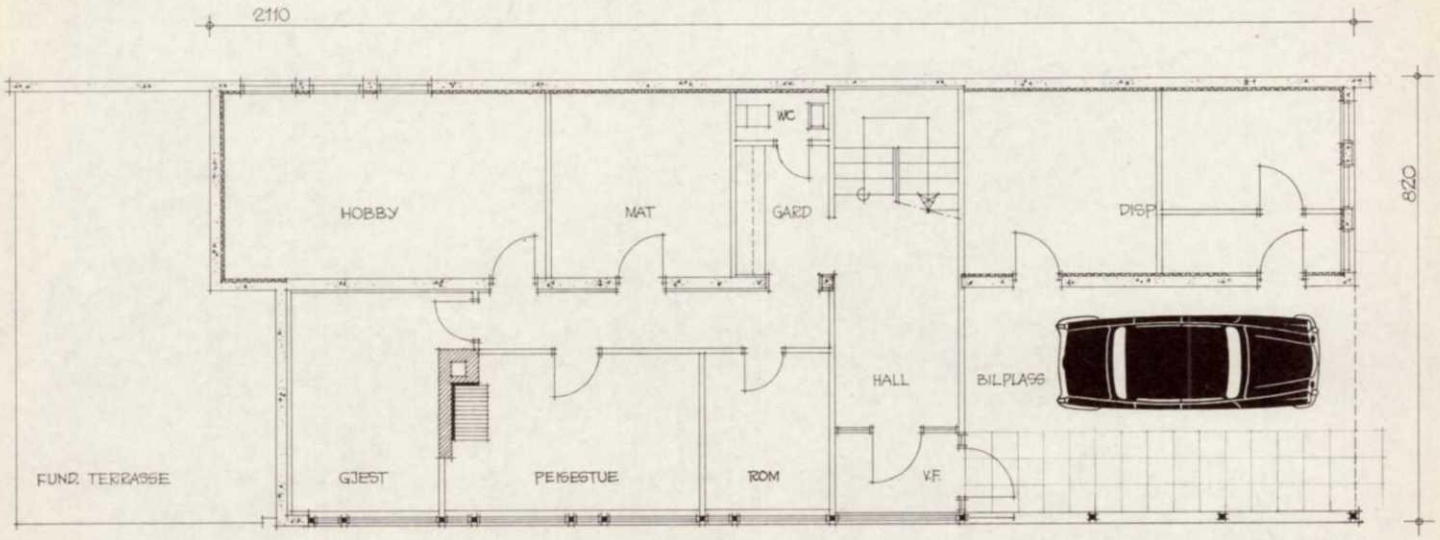
Vi foretok befaring idag, og bekrefter herved at hobbyrom, gjesterom, peisestue samt tilstøtende rom øst for peisestue ikke er innredd og kledd ferdig.

Ved en beklagelig feil ble dette ikke anført på brukstillatelsen.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy

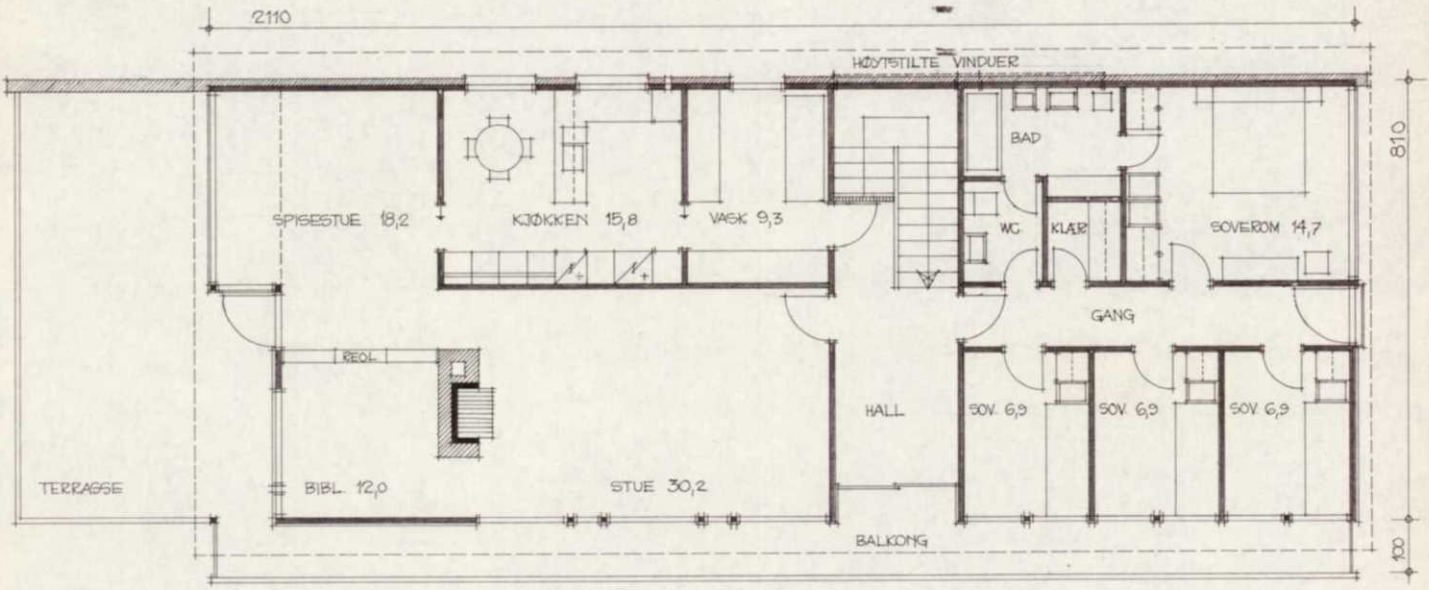


PLAN UNDERETG.

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
11/9-72 Sak nr del430

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del430 Dat. 11/9-72
B.S

FOR HERR LAURITZ SCHJELDERUP • ENEBOLIG • PLAN UNDERETG. • MÅL 1:100 ÅLESUND AUG. 72 O.D

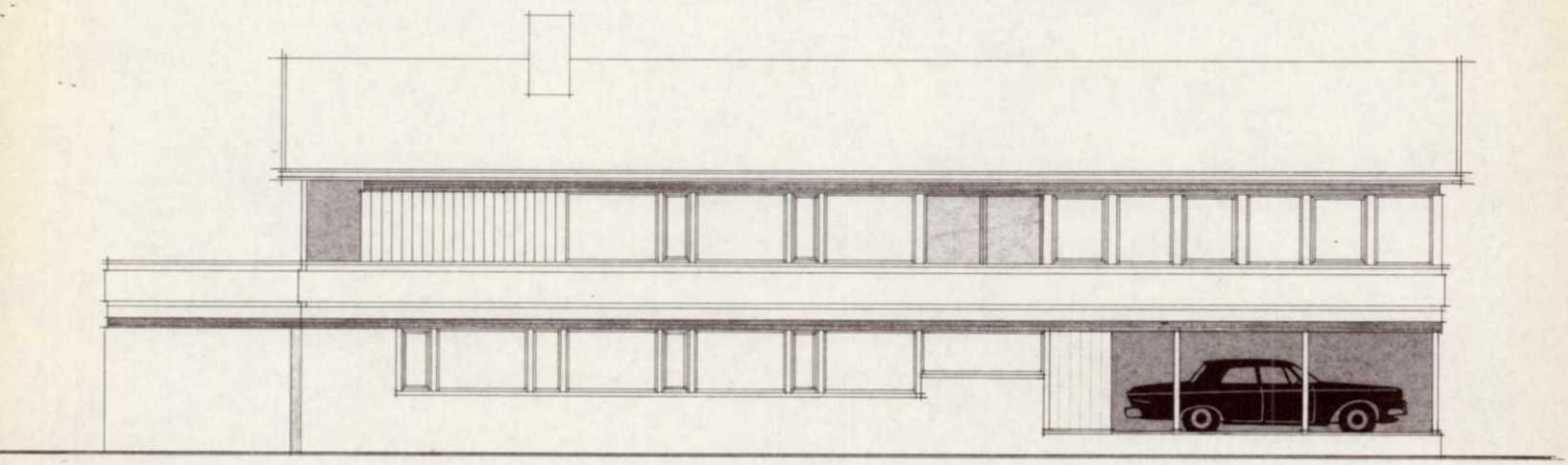


PLAN 1. ETG. 166,5 M² BTO.

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
11/9-72 Sak nr del430

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del430 Dat. 11 9-72
B.S

FOR HERR LAURITZ SCHJELDERUP • ENEBOLIG • PLAN 1. ETG. • MÅL 1:100 AUG. 72 OD

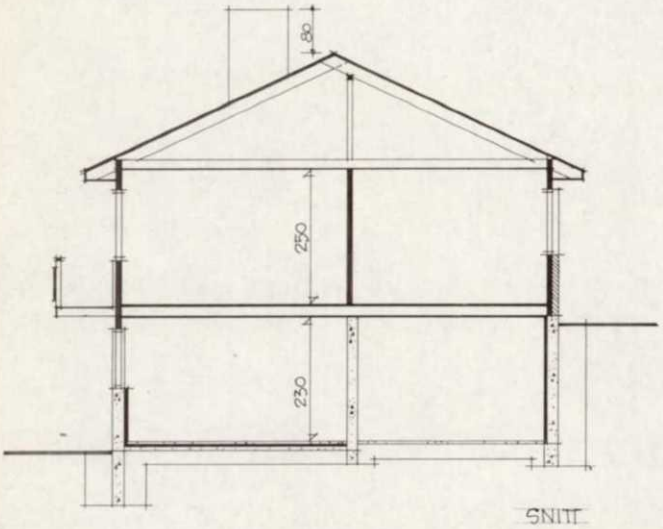


MOT SYD

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
11/9-72 Sak nr. del430

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del430 Dat. 11/9-72
B. S

FOR HERR LAURITZ SCHJELDERUP • ENEBOLIG • FASADE SYD • MÅL 1:100 ÅLESUND AUG. 72 OD



SNITT

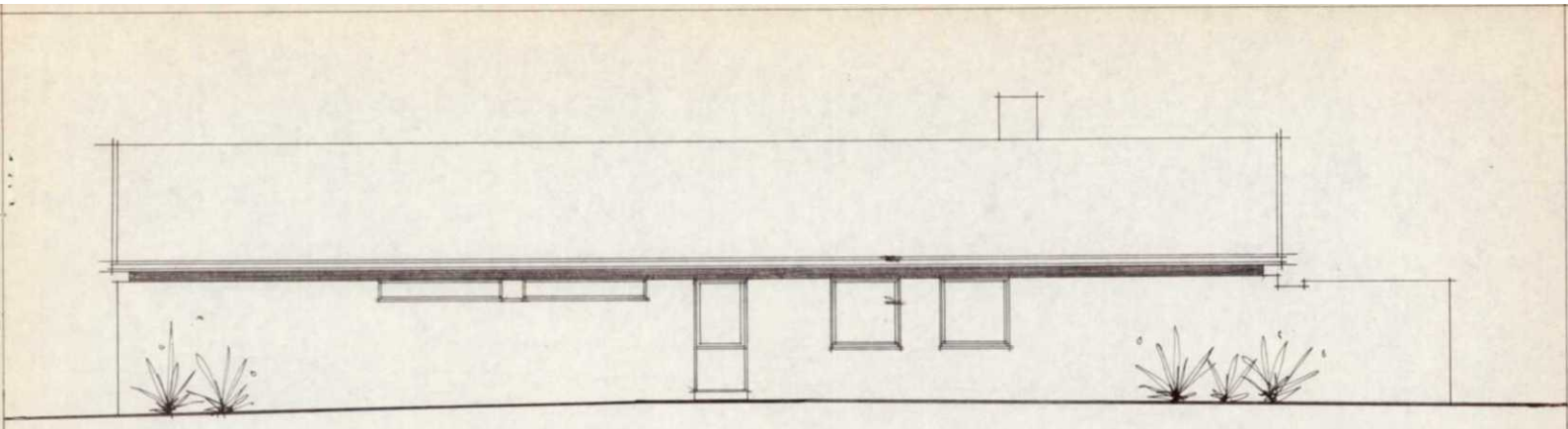


MOT ØST

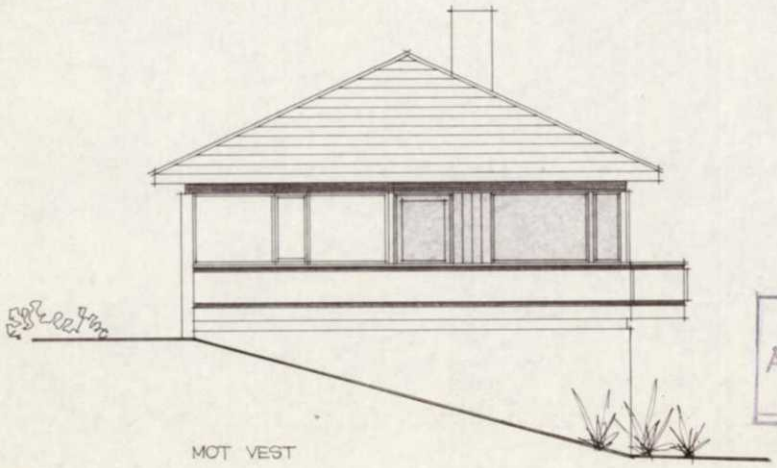
GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
11/9-72 Sak nr. del430

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del430 Dat. 11/9-72
O.S

FOR HERR LAURITZ SCHJELDERUP • ENEBOLIG • SNITT OG FASADE ØST • MÅL 1:100 ÅLESUND AUG. 72 O.D



MOT NORD

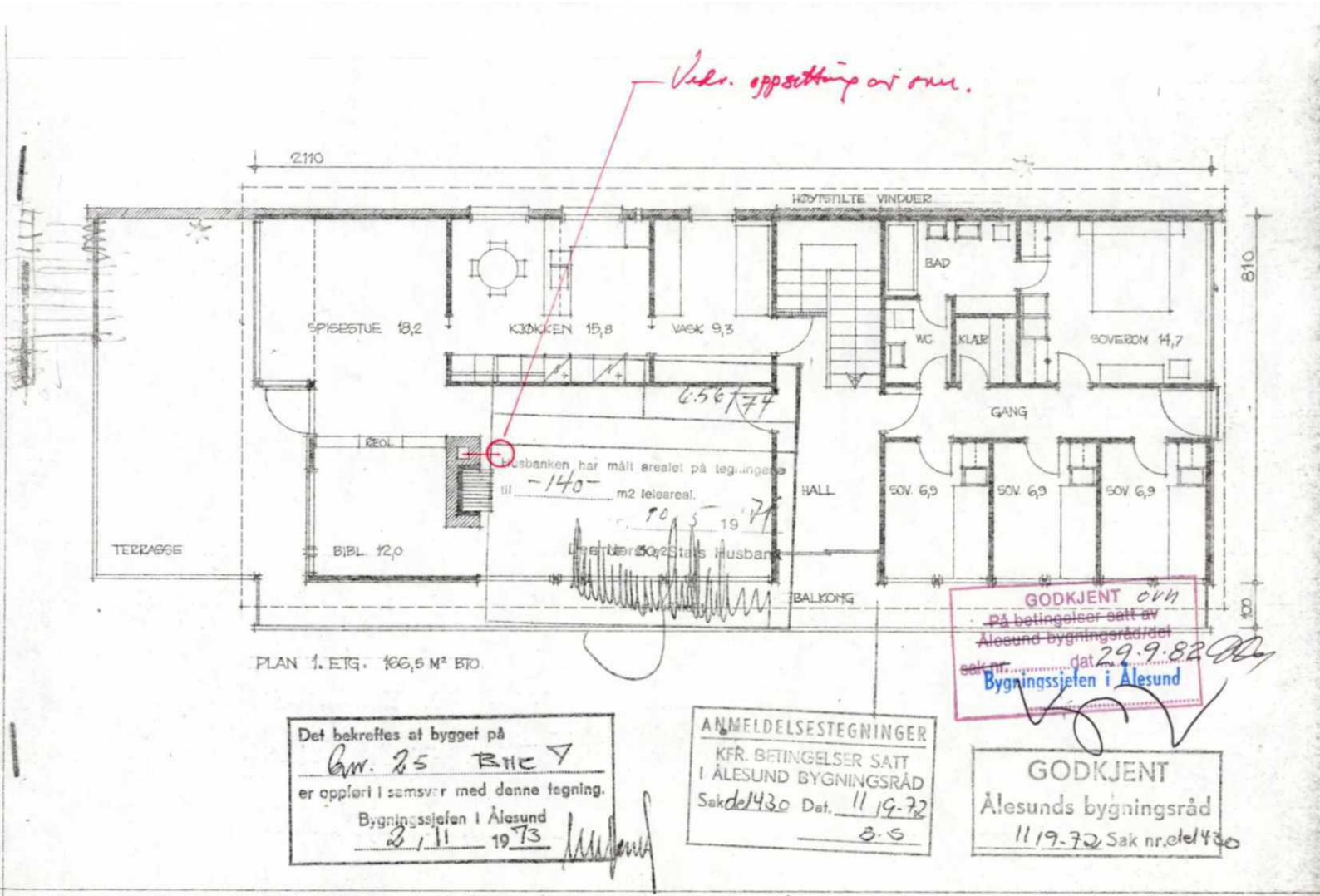


MOT VEST

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
11/9-72 Sak nr del430

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del430 Dat. 11/9-72
B. S.

FOR HERR LAURITZ SCHJELDERUP • ENEBOLIG •- FASADER NORD OG VEST • MÅL 1:100 ÅLESUND AUG. 72 O.D.



Husbanken har målt arealet på tegningene til -140- m2 teleareal.

Statens Husbank

GODKJENT ovn
~~På betingelser satt av~~
~~Ålesund bygningsråd/det~~
~~sak nr.~~ dat 29.9.82
Bygningssjefen i Ålesund

Det bekreftes at bygget på
Gnr. 25 Bnr 7
er oppført i samsvar med denne tegning.
Bygningssjefen i Ålesund
2/11 1973

ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak del430 Dat. 11/9-72
B.S

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
11/9-72 Sak nr. del 430

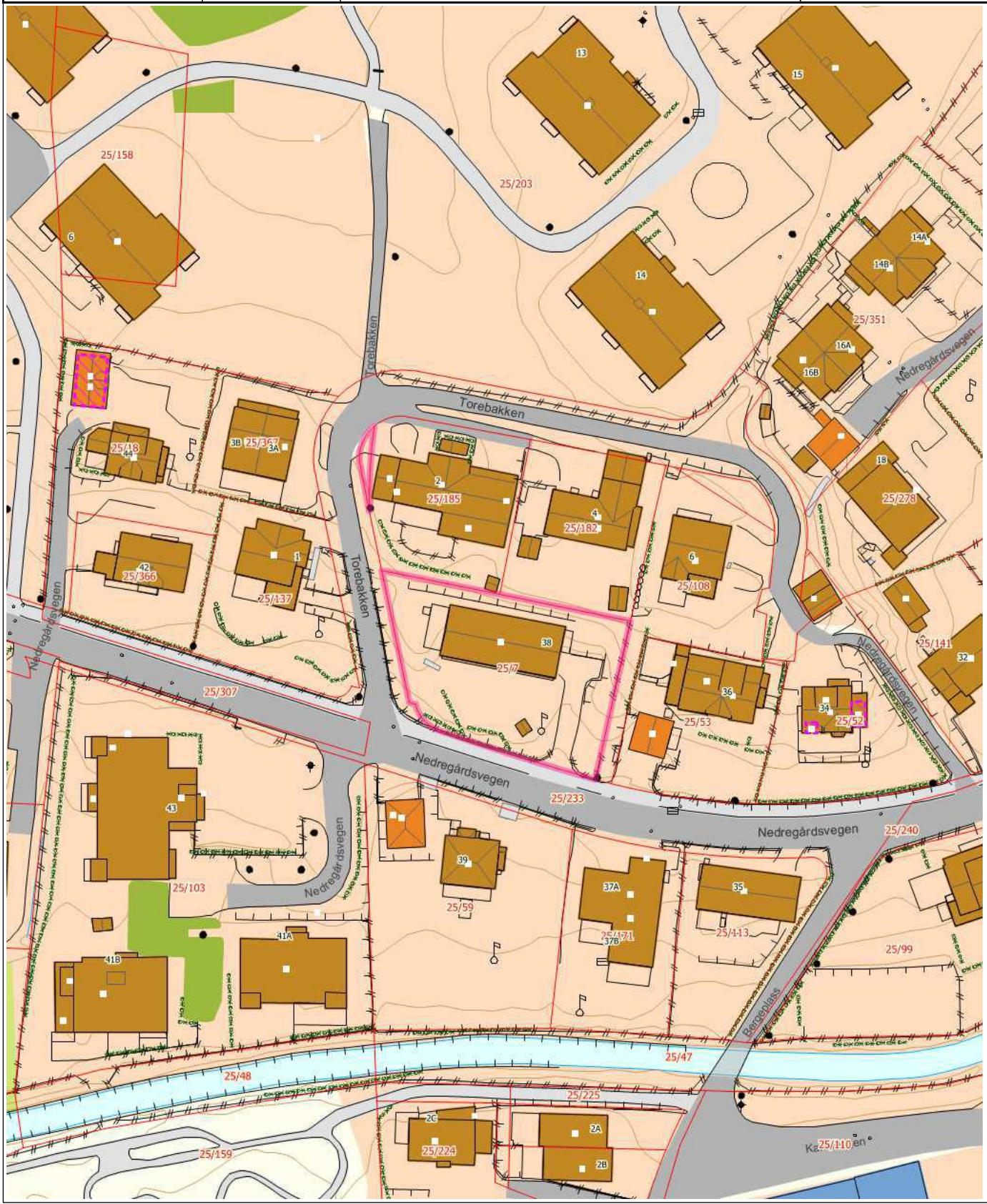
FOR HERR LAURITZ SCHJELDERUP • ENEBOLIG • PLAN 1. ETG. • MÅL 1:100 AUG. 72 OD

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedregårdsvegen 38 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

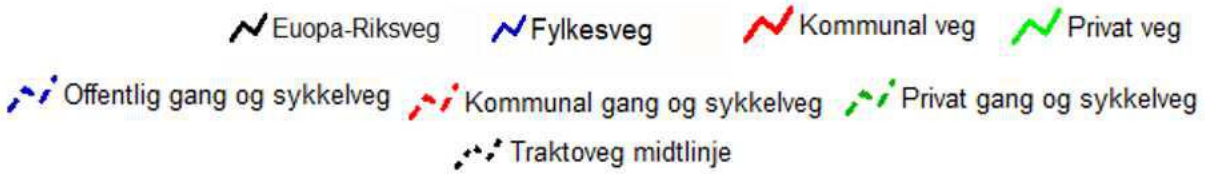
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg på bru
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elv
- Bebygd område
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Næring og carport
- Kumlokk
- Veg
- Elvekant
- Eiendomsteig
- Skog
- Bygningspunkt
- Mast
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Fiskeri og landbruk
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Kanal og grøft
- Lekeplass
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

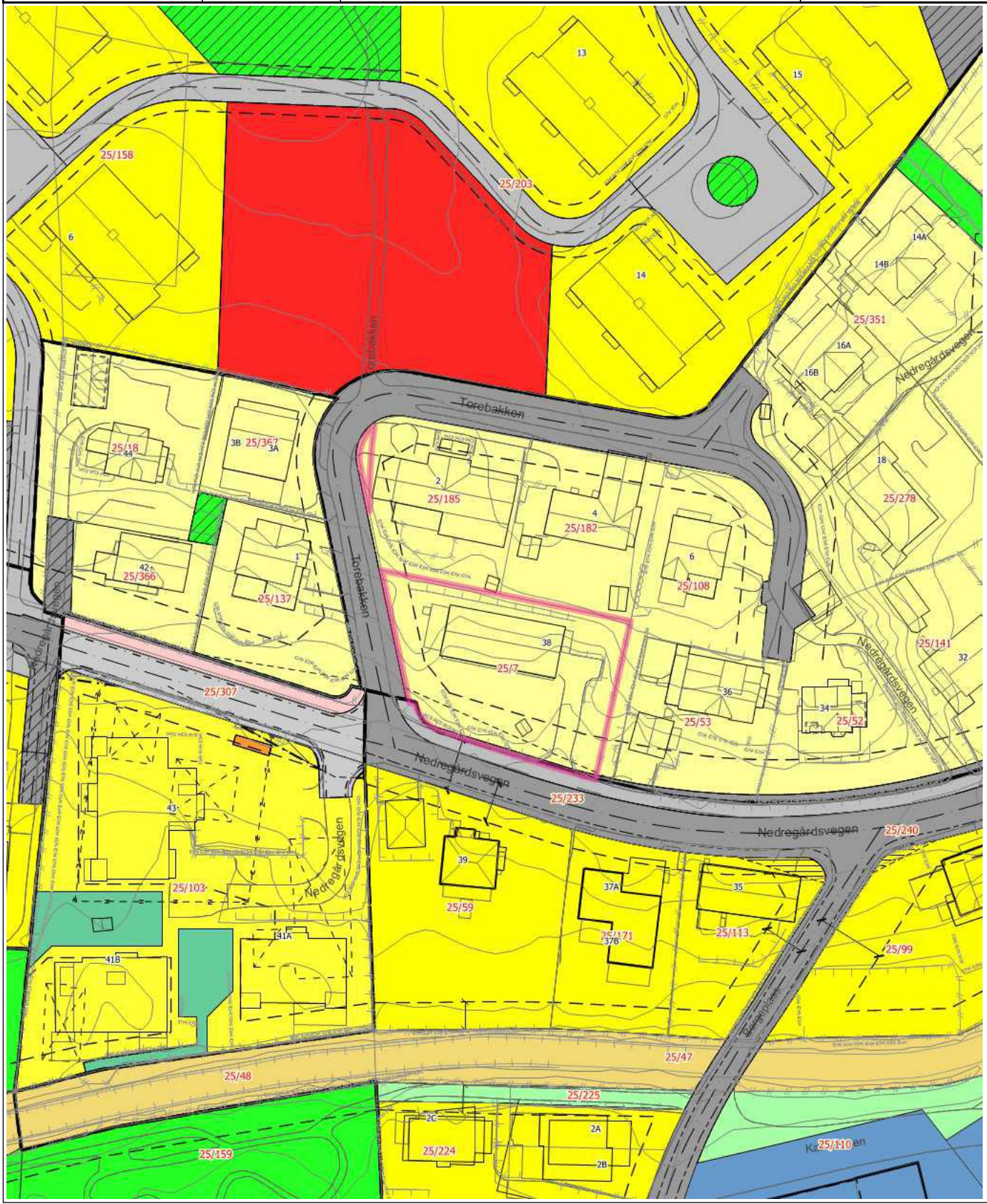
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedregårdsvegen 38 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

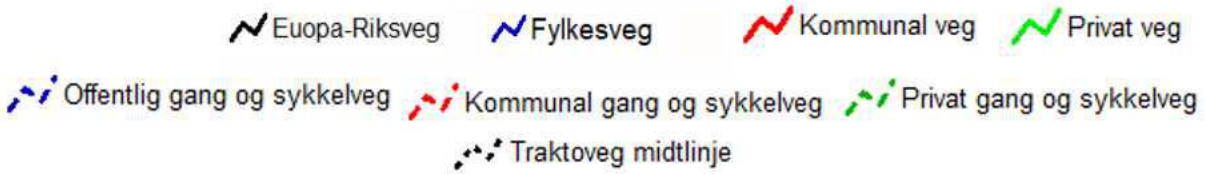
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant på bru
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Påskrift reguleringsplan
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Forretning
- Offentlig bygg - institusjon
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Offentlig friområde
- Park
- Anlegg for lek
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau

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	

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL
TELEFON NR. (072) 54 111 (SENTRALBORD)
ADRESSE FYLKESHUSET, 6400 MOLDE

Ålesund kommune

6000 ÅLESUND

Reg.plan

DERES REF.	VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)	DATO
	6781/714/78/BEM/ra	21.12.78

KOMMUNESTYREMØTE 07.09.78 SAK NR 171/78
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET B3 SPJELKAVIK SENTRUM

I medhold av bygningslovens §27, jfr §15, jfr Miljøverndepartementets rundskriv av 02.07.73, stadfester en med dette kommunestyrets vedtak i ovennevnte sak.

Det framgår ikke av planen hvilke tomter de to felles leikeplassene skal være felles for. Ved stadfestingen endres derfor reguleringsformålet for de to felles leikeplassene til friområde/leikeplass.

Videre stadfester en med noen endringer kommunestyrets vedtak i ovennevnte sak forsåvidt gjelder reguleringsbestemmelser for området.
./. Et eksemplar av bestemmelsene slik de skal lyde ligger ved. Likeså
./. legges ved et eksemplar av det stadfestede reguleringskarte med påtegning om stadfestingen.

Området er forutsatt kloakkert til eksisterende avløpssystem med midlertidig utslipp i Spjelkavika og omfattes av utslippstillatelse av 21.04.78.

En har gått gjennom de enkelte merknader som er innkommet til planen. I denne forbindelse slutter en seg til bygningsrådets og kommunestyrets vurdering.

Når det gjelder kunngjøring av stadfestet reguleringsplan blir det vist til bygningslovens §27 nr 5. I kunngjøringen skal det gjøres oppmerksom på at vedtaket om stadfesting kan påklages til Miljøverndepartementet etter nærmere regler. Et forslag til kunngjøringstekst
./. med fullstendige opplysninger legges ved idet en ber om at kommunen benytter dette. Der det er praktisk mulig, kan direkte varsling til de berørte partene være et riktig supplement til kunngjøringen, jfr Miljøverndepartementets rundskriv av 09.04.73.

./. En gjenpart av dette skriv følger vedlagt. Noen av saksdokumentene vil bli sendt kommunen senere.

Alv Jakob Fostervoll

Per Ekroll

Gjenpart:

Miljøverndepartementet,Myntgt 2,Oslo-Dep,Oslo 1
Riksarkivaren,Bankplassen 3,Oslo 1,
ved1.et eks.av reg.kart og reg.bestemmelsene
Vegsjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde
Landbrukssjefen i Møre og Romsdal, 6400 Molde

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR) DATO 21.12.78

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET B3 SPJELKAVIK SENTRUM
MED REGULERINGSBESTEMMELSER

I medhold av §27 i bygningsloven, jfr §15, jfr rundskriv av 02. 07.73 fra Miljøverndepartementet, har fylkesmannen i brev av 21.12.78 til Ålesund kommune, stadfestet ovennevnte reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Ved stadfestingen endres reguleringsformålet for de to felles leikeplasser til friområde/leikeplass.

Området er forutsatt kloakkert til eksisterende avløpssystem med midlertidig utslipp i Spjelkavika og omfattes av utslippstillatelse av 21.o4.78.

Reguleringen er inntegnet på dette kart i samsvar med vedtak i Ålesund kommunestyre i møte 07.09.78 under sak nr 171/78.

Fylkesmannen

Eilif Berdal
fylkesregulering sarkitekt

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET B3 SPJELKAVIK SENTRUM

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med planbegrensningslinje. Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

1. Byggeområder:

- Åpen villamessig boligbebyggelse

2. Trafikkområder:

- Kjøreveg
- Gangveger - fortau

3. Fellesareal (§ 26):

- Felles leikeplass
- Felles avkjørsel



§ 2

Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 4

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bygningens plassering, størrelse og utforming.

§ 5

Ingen tomt kan bebygges før bygningsrådet har godkjent og vurdert parsellens arrondering.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme

byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Bygningsrådet kan bestemme at husgrupper som hører naturlig sammen skal ha ensartet takutforming. Takvinkler og møneretninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Hvor planering medfører forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 9

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørselen.

§ 10

Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplanting. Eksisterende vegetasjon som er av verdi for strøket bør bevares.

§ 11

Innenfor frisiktsonene (dvs arealet mellom frisiktlinje og veg) skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innen frisiktsonene må ikke brukes slik at fri sikt på noe tidspunkt hindres.

§ 12

I boligområdet B3 kan oppføres bolighus i inntil to etasjer.

§ 13

Gesimshøyden skal ikke overskride 3.5 m for en etasjes og 6.0 m for toetasjes bygg. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg.

§ 14

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§ 15

Det skal være plass til minst 1 overdekket bilplass pluss 1 oppstillingsplass for bil pr bolig på egen grunn.

Garasjen skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette ved materialvalg, form og farge.

Garasje skal oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m^2.

Fellesgarasje for to naboeiendommer kan oppføres i tomtegrense.

Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasje ikke oppføres samtidig med huset.

§ 16

Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

Stadfestet i Molde, den 21.12.78

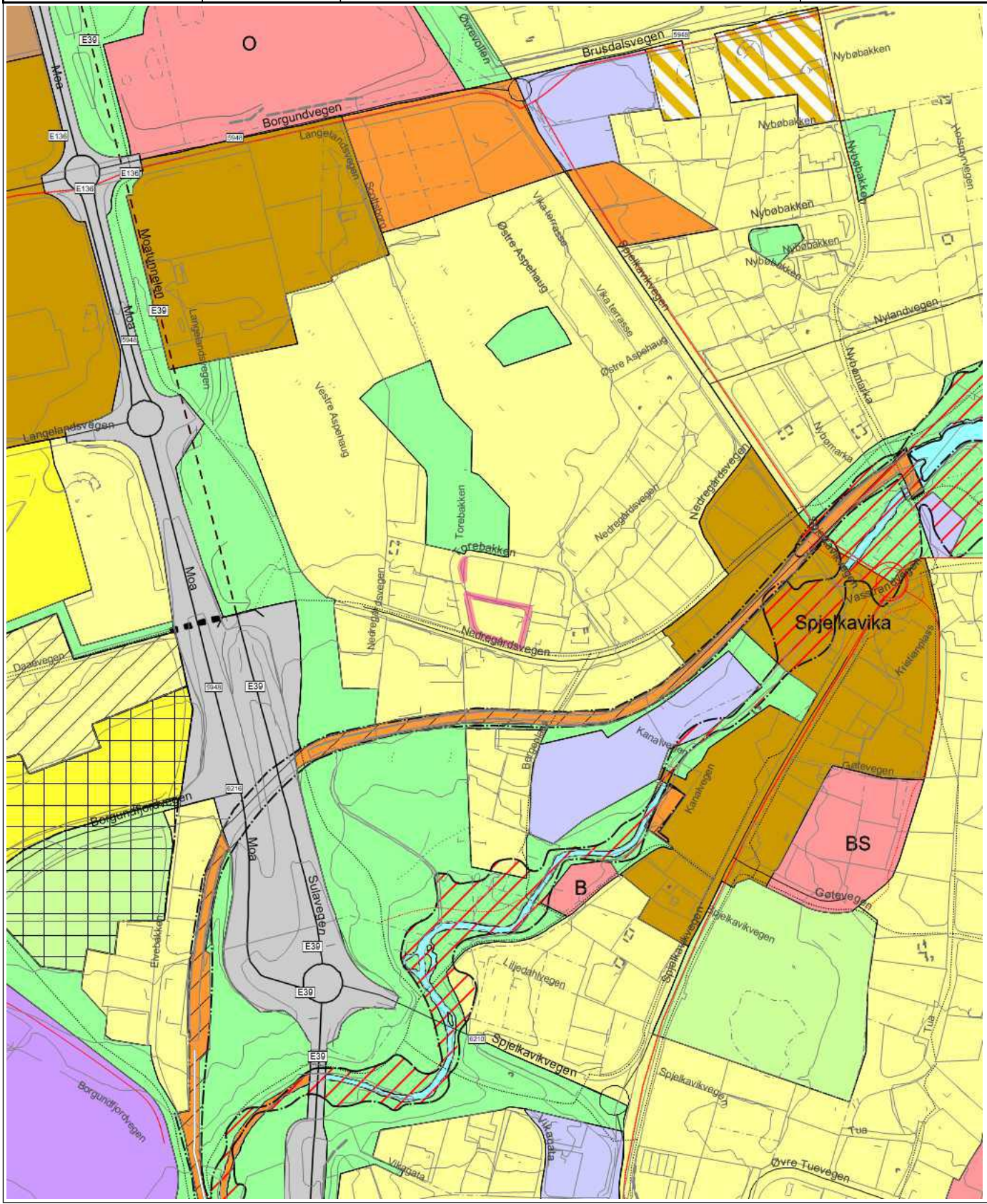
FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedregårdsvegen 38 6010 ÅLESUND			
Annen info:				

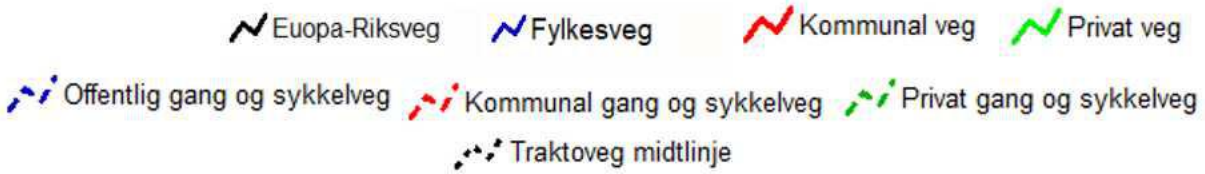
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Rørgate
- Rørgate
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg -Tunnel - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - Bro mv. - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Nåværende
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Andre typer anlegg - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Kollektivknutepunkt - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Naturområde - 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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedregårdsvegen 38, 6010 Ålesund
Gnr. 25, Bnr. 7, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260144

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: René Skarmyr

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

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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