



PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ØSTRE HATLAÅSEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest - bruks- og fasadeendring

Situasjonskart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering ØSTRE HATLAÅSEN 1



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 23.05.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen 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

**Østre Hatlaåsen 1, 6017
ÅLESUND**

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 50 BNR 714 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508
ÅLESUND GRUNNKRETS HATLAÅSEN

Verdivurderd til

13 500 000

-	13 500 000	45 918
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	294 m ²	- m ²	- m ²	94 m ²	- m ²	- m ²
Tomt						832 m ²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

 Parkering  Peis  Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 	Fureåsen 16 220 m² 1971 940 m² 6 sov				29.08.2024	9 500 000	9 600 000	0	9 600 000	43 636
2 	Lerstadtoppen 5 291 m² 2001 1 056 m² 4 sov				23.04.2025	8 400 000	8 250 000	0	8 250 000	28 351
3 	Lerstadtoppen 45 258 m² 1984 966 m² 5 sov				02.03.2022	6 300 000	7 300 000	0	7 300 000	28 295
4 	Vestre Hatlaåsen 17 246 m² 2007 768 m² 4 sov				07.01.2025	13 490 000	12 000 000	0	12 000 000	48 780
5 	Snopenesvegen 52 240 m² 2007 662 m² 6 sov				03.06.2024	9 750 000	9 750 000	0	9 750 000	40 625
6 	Strandavegen 28 424 m² 1937 1 632 m² 8 sov				15.11.2024	8 900 000	8 400 000	0	8 400 000	19 811
7 	Åsegardsvegen 47 268 m² 1997 823 m² 5 sov				06.04.2025	8 500 000	8 600 000	0	8 600 000	32 090

Nyoppusset enebolig med 3 utleiemuligheter og svært høy standard. Flott utsikt og gode solforhold, i attraktivt område!

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med kort gangavstand til skole, lekeplass og barnehage. Veien til skolen går på tursti og gjennom et byggefelt, utenom trafikkert vei. Her blir man en del av et attraktivt boligfelt, like ved sjøen, sandstrand og god rekreasjon langs Lerstadvatnet. Eneboligen ligger på en stor og solrik tomt, flott opparbeidet med nylagt asfalt og støpte murer på en gårds plass med gode muligheter for parkering.

Kjøkken

Innredningen ble oppført i 2023, med Kornell spilefronter, Dekton Awake benk av stein og 80 cm bred oppvaskkum designet for å passe sammen med benkeplaten. Løsningene er gjennomtenkte, og kjøkkenet har ekstra dype skuffeseksjoner for bedre plass nært de relevante arbeidssonene. En Quooker Cube er installert, med funksjoner for både kaldt vann, kullsyrevann og kokende vann.

Over kokesonen har kjøkkenet en helintegrert ventilator av typen Rørshetta Sky 2.0, som går i flukt med taket. Et moderne sett med hvitevarer er holdt i sort, levert av AEG og Miele. Alle hvitevarene er integrerte, og praktisk plassert i en høyskapsesjon har kjøkkenet kaffemaskin, et fullhøyde kjøleskap, et tilsvarende fryseskap, to ekstra store varmeskuffer, en kombinert



mikro-/varmluftsovn og to kombiovner med både damp og pyrolyse. På fryseskapet og kjøleskapet er det motorisert push to open – her mangler det ikke på noe. Et vinskap har kapasitet på 46 flasker, og på barløsningen er det en stor, sonefri induksjonstopp fra Miele (90 cm). Ved siden av vasken gir et dobbelt sett med oppvaskmaskiner en total kapasitet på 26 kuverter. Med unntak av dampovnene og varmeskuffene er alle hvitevarene nye i 2025.

Badet nede er fra 2023; luksuriøst og gjennomtenkt i mørk marmorutførelse for en herlig spa-følelse hjemme. Gulldetaljer i dusjen og servanten understreker det eksklusive uttrykket. Flisene valgt er ekstra store, og som prikken over i'en er taket malt i sort – ingenting er overlatt til tilfeldighetene.

Downlights er installert i taket, og på badet er det varmekabler og vegghengt toalett i sort utførelse. Et stort dusjhjørne har Grohe regnfallsdusj, skyvedør av glass og et ekstra innhuk lyssatt med led-striper. Den øvrige innredningen består av et rundt speil med bakenforliggende ledbelysning og en sort skuffeløsning med toppmontert servantskål i gull.

Badet oppe er helfliset i duse farger, og under hvite mosaikkfliser er gulvarme montert. Et vindu bringer inn noe av det grønne, og badet har vegghengt toalett og led-downlights med dimming. Dusjhjørnet er utstyrt med sort regnfallsdusj, skyvedører i glass og en vegg av glassbyggerstein mot toalettet. Langs den ene veggen har badet en profilert seksjon med høy- vegg- og underskap, hvor tre porselensservanter er plassert under tilhørende speil.

Skjult bak skyvedørene er det tørkeskap og et hendig hyllesystem, i tillegg til opplegg for to vaskemaskiner og plass til to tørketromler. Skapet på motstående vegg har 10 dører, og meget god kapasitet til oppbevaring av sko, jakker, håndklær og sengetøy.

Leilighet vest

Kjøkken har en funksjonell L-form innredning fra 2023 med hvite glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer.

Badet er pusset opp i 2018, og har fliser på veggger og gulv med gulvarme. Innredet med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og det er våtromsbelegg på gulvet.

Hybel nr. 1

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminat benkeplate fra 2023. Hvitevarer som stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Badet er pusset opp i 2023 med fliser på vegger og gulv. Det er gulvarme. Innredet med vegghengt toalett, servantskap, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Hybel nr. 2

Kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter og laminat benkeplate fra 2023. Hvitevarer som stekeovn og kjøleskap.

Badet er oppgradert i 2023 med fliser på vegger og gulv. Gulvarme. Innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne, speil og baderomsinnredning.

Overflater:

Gulvflater med laminatgulv, herdet tregulv/parkett og flis.

Veggoverflater i hovedsak med sparklede malte flater, dels noe tapet.

Himlinger med malte flater/betong/gips. Hvite himlingsplater garderobesrom.

Innhold

1. etasje: Gang, stue/spisestue/kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom og garderobe.

Underetasje: Hall m/trapp, bad, soverom, bod og innredet rom.

Underetasje (leilighet): Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

Underetasje (hybel 1): Stue/kjøkken, bad/vaskerom og innredet rom.

Underetasje (hybel 2): Vindfang, stue/kjøkken, bad og innredet rom.

Annet: Stort loft med oppgang fra vaskerom.

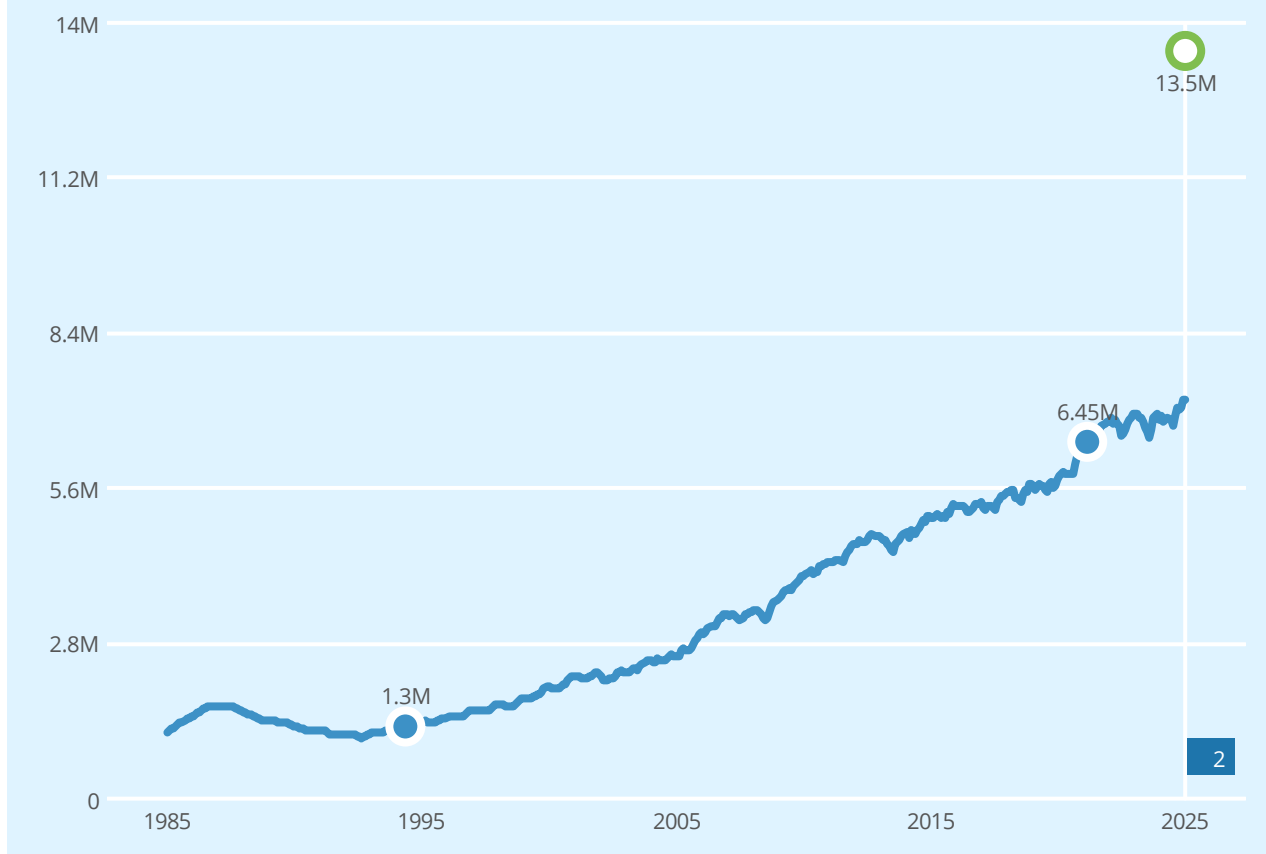
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

1 Enebolig m/hybel

2 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
23.06.2021	09.07.2021	05.08.2021	6 500 000	6 450 000	0	6 450 000	3
01.11.1994		01.11.1994	-	1 300 000	-	1 300 000	
30.04.1986		30.04.1986	-	1 425 000	-	1 425 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Eiendommen er betydelig renoveret siden kjøp.

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



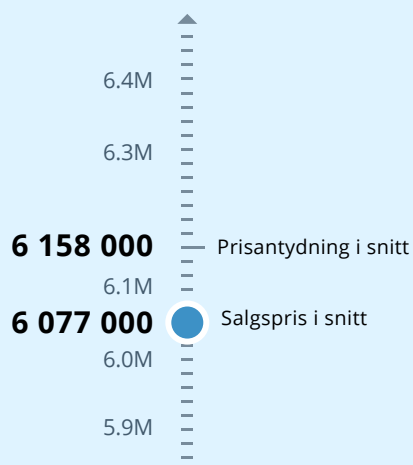
Eneboliger til salgs i 6017 ÅLESUND nå



Annonnene har i
snitt ligget ute i

93
dager

Eneboliger solgt i 6017 ÅLESUND siste 9 mnd

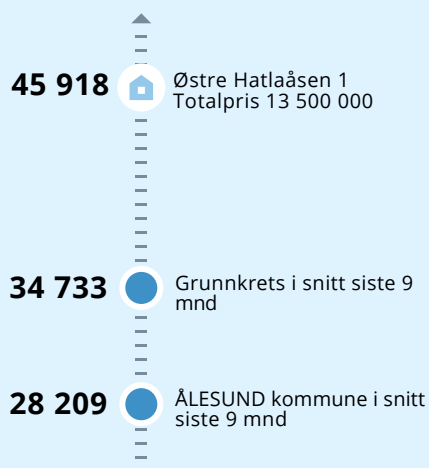


Solgt i snitt
i løpet av

85
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport



Enebolig



Østre Hatlaåsen 1 , 6017 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 50, bnr. 714

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 294 m²



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 18657-1758

Referansenummer: JA1625

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekkt med tegltakstein.
Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen.
Noe snøfangere syd.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning fra byggeår, og dels fornyet bordkledning.
Yttertak konstruert med w-tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Solskjermer med screens på vinduer syd/øst i stue 1.etasje.
- "Gilje" hovedytterdør med 2 sideglassfelt.
- Hvite profilerte ytterdører til hybler.
- Hvit ytterdør med vertikalt smalt glassfelt 1.etasje nord.
- Balkongskyvedør med trekarmer og 3-lags isolerglass i stue syd 1.etasje.
Altan syd/øst på 63 m2. Over støpt dekke er det lagt flis på pidestaller. Glassrekkverk. På østsiden er det murt/malt konstruksjon under glassrekkverk. I bakre del mot nordøst er det lite overbygd parti med utegrill/murt konstruksjon. Ukjent utførelse på tettesjikt altandekke, men observert pvc-folie i front mot glassrekkverk. Konstruksjonen forutsettes 100 % tett og med lufting da det er innredet hybel under altandekket.
Terrasse på ca. 34 m2 med terrassebord og trerekkverk.
Tretrapp og trerekkverk opp til ytterdør på nordsiden

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv, herdet tregulv/parkett og flis.
Veggoverflater i hovedsak med sparklede malte flater, dels noe tapet.
Himlinger med malte flater/betong/gips. Hvite himlingsplater garderobesrom.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller med betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har lettklinker elementpipe. Vedovn i stue 1.etasje, og integrert vedovn i vegg hybel nr 1.
Tretrapp med tette opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Ledbelysning på trinnene. Glassrekkverk med trehåndlist.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede dører. 2 brann/lydklassifiserte dører mellom hybler/hall.
Garderobeinnredning på garderobesrom i 1.etasje.
Skyvedørgarderobe med 4 speildører i hall.
3 speilskyvedører på vaskerom i 1.etasje, og Ikea garderobeskap (10 dører).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:
Vikingbad servantinnredning med 2 mørke skuffer. Laminat benkeplate med overliggende servant. Rundt speil på vegg over servantinnredning. Ledbelysning rundt speil på baksiden. Vegghengt wc. Dusjhjørne med glass-skyvedør.

Vaskerom 1.etasje:
Rommet har opplegg for vaskemaskiner. Ikea garderobeskapinnredning med 10 dører.

Bad 1.etasje:

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flis på gulv og vegger. Malt gipshimling. Ledspotter m/dimming. Servantinnredning med beisede profilerte fronter. Laminat benkeplater med 3 porselensservanter. Speil på vegger over servanter. Dusjhjørne. med glass-skyvedører. Glassbyggerstein på vegg mot vegghengt wc. 2 plastsluker i rommet.

Bad leilighet vest:

Servantskap med 2 skuffer, og kompositt servant. Overskap med 2 speildører. Dusjkaninett og wc.

Vaskerom leilighet vest:

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsbelegg på gulvet. Tapet på mur, og malte plater på vegger. Strukturalt betonghimling. Opplegg for vaskemaskin. Sluk under vaskemaskin i følge eier. Kun ventilering via vindu.

Bad/vaskerom hybel nr 1:

Servantskap med 2 mørke høyglans skuffer. Kompositt servant. Speil på vegg. Vegghengt wc med dreinsåpning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Bad hybel nr 2:

Servantinnredning med 2 skuffer, og porselensservant. Speil på vegg. Vegghengt wc. Dusjhjørne med glass-skyvedør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning hybel nr 1:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate m/oppvaskkum. Kjøleskap og komfyr. Komfyrvakt. Waterguard i benkeskapet. Oppvaskmaskin (mangler frontdeksel). Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredning hybel nr 2:

Kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Waterguard i benkeskapet. Komfyr og kjøleskap.

Kjøkkeninnredning leilighet vest:

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med induksjon platetopp, og underlimt oppvaskkum. Fuktbestående stålfargede plater m/opphengsskiner på vegg over benkeplate. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning 1.etasje:

Huseby kjøkkeninnredning med mørke profilerte fronter. Stein benkeplater/barbenkeplate med underlimt oppvaskkum, og planlimt induksjon platetopp. AEG hvitevarer fra 2025. 2 fullintegrerte oppvaskmaskiner, kjøleskap og fryseskap. Integrerte stekeovner, micro, kaffemaskin og vinkjøleskap. Miele varmeskuffer fra 2022. Det er Røroshetta integrert kjøkkenventilator i himling med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør opplegg i boligen, dels kobbervannrør. Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i

Beskrivelse av eiendommen

vinduer.
Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2022 i underetasje hoveddel.
Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 i leiligheten.
Høiax v.v.bereder på 107 liter hybel nr 1.
Varmtvannsbereder på 50 liter hybel nr 2.
Ledspotter med dimming på flere rom i hoveddel.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Bemerk at varmekabler i stue og soverom leilighet vest virker ikke.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Antas planert byggegrunn med steinfylling. Synlig fjell på nordsiden av huset.
Ukjent utførelse/materiale på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Synlig vorteplast på grunnmur.
Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker på betongsåler. Murene er utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmur av støpt betong.
Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.
Ukjent type materiale på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger. I følge eier er det ny plast vann og avløpsledning fra hybler 2022. For øvrig er vann/avløpsrør fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

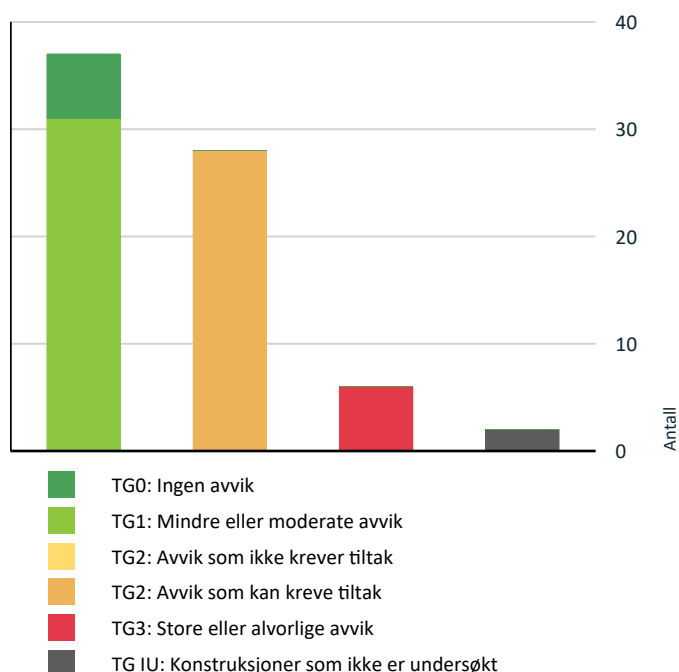
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe forandret planløsning i underetasje leilighet. Bod er nå vaskerom (bruksendring). Vaskerommet er også litt mindre enn på tegning, da bod m/bereder nå er areal i underetasje hoveddel. Toalett på bad i leiligheten har ikke samme plassering som på tegning (nå montert mot yttervegg). Feil plassering av dør på soverom på plantegning. Plassering av brannrør mellom underetasje og hybel nr 1 stemmer ikke overens med plantegning.
Noe forandret planløsning i 1.etasje som nå har vaskerom og garderobesrom på bekostning av ene soverom og grovkjøkken.
Det er laget åpen løsning stue, spisestue, og kjøkken.
Noe forandring fasader med hensyn til antall/størrelse/plassering på vinduer.
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring og bruksendring.
Denne er datert 26.05.2025.

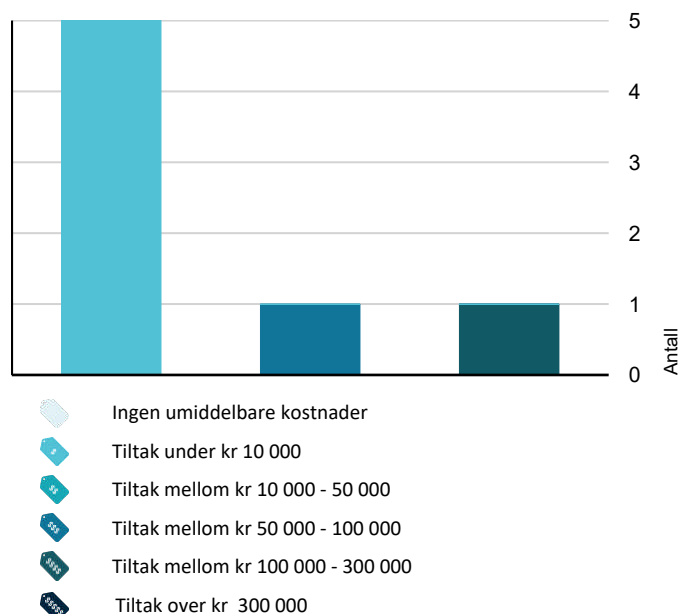
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje leilighet > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje hybel 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Treytterdør leilighet vest. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje bolig > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje bolig > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje hybel 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje hybel 1 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje hybel 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje hybel 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig med utleiedel og 2 hybler

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Modernisering bolig og hybler.
2025	Modernisering	Malt himling på underside altanplate syd.
2025	Modernisering	Nye AEG hvitevarer kjøkken 1.etasje. Ikke nye varmeskuffer.
2025	Modernisering	Ny drenering langs grunnmur mot hybler.
2025	Modernisering	Ny gipshimling i hybel øst.
2022	Modernisering	Bad/vaskerom og kjøkken hybler nye 2022.
2023	Modernisering	5 nye vinduer syd 1.etasje stue og kjøkken (produsert 2022). Nye ytterdører og balkongskyvedør.
2022	Modernisering	Nye vann/avløpsledninger fra hybler til offentlig tilknytning.
2019	Modernisering	Ny takteking ca. 2019.
2022	Modernisering	Ny bordkledning yttervegg øst og deler av fasade syd. Fasade syd ble forøvrig utlektet, etterisolert og med ny bordkledning 2018.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er teknet med tegltakstein. Undertak med tretaktro.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales jevnlig kontroll av undertak for å kunne registrere eventuelle lekkasjer i en tidlig fase. Tørt og fint undertak på befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt. Stigetrinn til pipen. Noe snøfangere syd.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpsrør nordvest er ikke koblet til rør i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløpsrør nordvest er ikke koblet til rør i grunnen.



Nedløpsrør nordøst er koblet til rør i grunnen

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning fra byggeår, og dels fornyet bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ikke registrert noen form for musesperre i nedre del bak bordkledning.

Ufagmessig utførelse i overgang grunnmur/yttervegg på opprinnelig hushjørne nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Overgang grunnmur/yttervegg på opprinnelig hushjørne nordøst må utbedres.



Ufagmessig utførelse i overgang grunnmur/yttervegg på opprinnelig hushjørne nordøst.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak konstruert med w-tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduene fra byggeår er 45 år og fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold og overflatebehandling på karmner/foringer og utvendig treverk må forventes.

TG 1 Nyere vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Solskjerming med screens på vinduer syd/øst i stue 1. etasje.

TG 2 Dører

- "Gilje" hovedytterdør med 2 sideglassfelt.
- Hvite profilerte ytterdører til hybler.
- Hvit ytterdør med vertikalt smalt glassfelt 1. etasje nord.
- Balkongskyvedør med trekarm og 3-lags isolerglass i stue syd 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På ytterdør hybel øst er det sprukket treverk på dørkarm, og noe vridd hengsle. Noe utidsmessig utførelse ved terskel, og liten utvendig skade på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ikke noe som tilsier umiddelbar fornyelse av ytterdøren, men skaden bør utbedres. Det bør monteres beslag på åpning mellom ny og gammel terskel.



På ytterdør hybel øst er det sprukket treverk på dørkarm, og noe vridd hengsle.



Det bør monteres beslag på åpning mellom ny og gammel terskel.



Liten skade på dørblad ytterdør øst.

Tilstandsrapport



Slitasje på dørkarm ytterdør øst.

Treytterdør leilighet vest.

Malt treytterdør leilighet vest.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

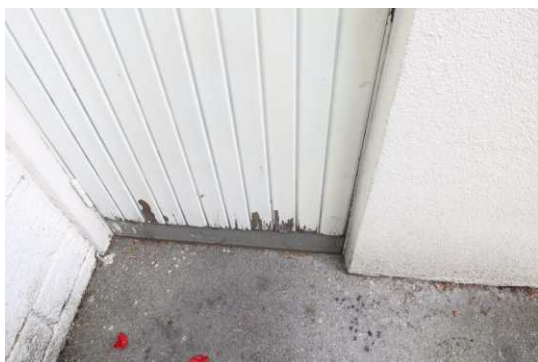
Ytterdør vest underetasje er fra byggeår og fremstår med slitasje. Dørterkel helt ned til asfalt (burde vært høyere og med metallbeslag).

Konsekvens/tiltak

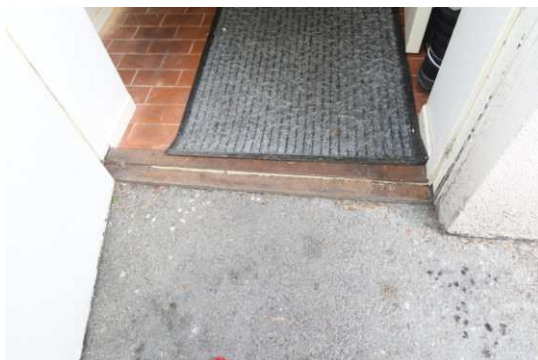
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterdøren må påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Slitt overflate.



Dørterskel helt ned på asfalt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan syd/øst på 63 m2. Over støpt dekke er det lagt flis på pidestaller. Glassrekkverk. På østsiden er det murt/malt konstruksjon under glassrekkverk. I bakre del mot nordøst er det lite overbygd parti med utegrill/murt konstruksjon. Ukjent utførelse på tettesjikt altandekke, men observert pvc-folie i front mot glassrekkverk. Konstruksjonen forutsettes 100 % tett og med lufting da det er innredet hybel under altandekket.

Terrasse på ca. 34 m2 med terrassebord og trekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Glassrekkverk og trekkverk er under 1 meter. Slitte terrassebord på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassebord må påregnes overflatebehandling/maling.



Slitte terrassebord.

Utvendige trapper

Tretrapp og trekkverk opp til ytterdør på nordsiden

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Store lysåpninger på trapp og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Store lysåpninger på trapp og rekkverk.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulvflater med laminatgulv, herdet tregulv/parkett og flis.
Veggoverflater i hovedsak med sparklede malte flater, dels noe tapet.
Himlinger med malte flater/betong/gips. Hvite himlingsplater garderobesrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe manglende laminatgulv i dørutsparring mellom bod og soverom underetasje.

Noen eldre overflater i leilighet vest.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatebehandling må forventes.



Noe manglende laminatgulv i dørutsparring mellom bod og soverom underetasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på 16 mm kjøkken 1.etasje.

Avvik på 10 mm stue, spisestue og gang i 1.etasje.

Utover nevnte avvik er det kun avvik på under 10 mm på øvrige rom i boligen.

I denne boligen er målingene kun stikkprøver. Boligen var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne leiligheten er tom og alle gulvflater er synlige.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har lettklinker elementpipe. Vedovn i stue 1.etasje, og integrert vedovn i vegg hybel nr 1.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er ikke ildfast plate på gulv i stue under ildsted/vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.



Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i hall har herdet tregulv/parkett. Veggene har malte gipsplater, og det er struktur malt mur bak platekledning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

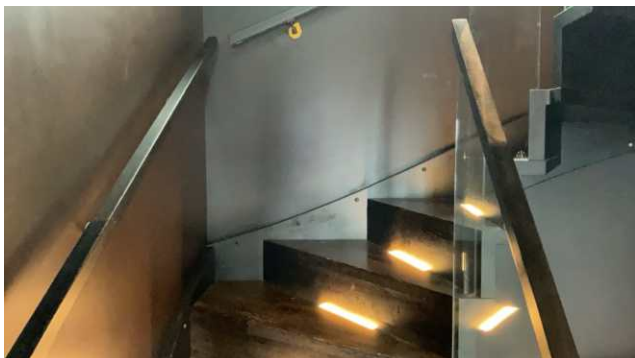


Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet. Ledbelysning på trinnene. Glassrekkverk med trehåndlist.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tretrapp m/ledbelysning på trapp mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og formpressede dører. 2 brann/lydklassifiserte dører mellom hybler/hall.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeinnredning på garderoberom i 1. etasje. Skyvedørsgarderobe med 4 speildører i hall. 3 speilskyvedører på vaskerom i 1. etasje, og Ikea garderobeskap (10 dører).

VÅTROM

UNDERETASJE BOLIG > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

UNDERETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Nisje i dusjvegg. Malt gipshimling. Ledspotter med dimming i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

UNDERETASJE BOLIG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 5 mm lokalt fall mot slukrenne, videre er det målt 5 mm høydeforskjell mellom topp slukrenne og topp gulv ved dørterskel. Flatt gulv mellom sluk under servantinnredning og topp flis ved dør. Dørterskel er 12 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
 - Skader på dørkarm og terskel
 - Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet
- Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot slukrenne og sluk, er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

UNDERETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og ukjent utførelse på tettesjikt/membran. Sluk under servantinnredning.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Sluk under servantinnredning.



Slukrenne i dusjen.

UNDERETASJE BOLIG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vikingbad servantinnredning med 2 mørke skuffer. Laminat benkeplate med overliggende servant. Rundt speil på vegg over servantinnredning. Ledbelysning rundt speil på baksiden. Vegghengt wc. Dusjhjørne med glass-skyvedør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskader på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasje kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader. Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

UNDERETASJE BOLIG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

UNDERETASJE BOLIG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har dels overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Flis på gulv og vegger. Malt gipshimling. Ledspotter m/dimming. Servantinnredning med beisede profilerte fronter. Laminat benkeplater med 3 porselensservanter. Speil på vegger over servanter. Dusjhjørne med glass-skyvedører. Glassbyggerstein på vegg mot vegghengt wc. 2 plastsluker i rommet.

Vurdering av avvik:

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

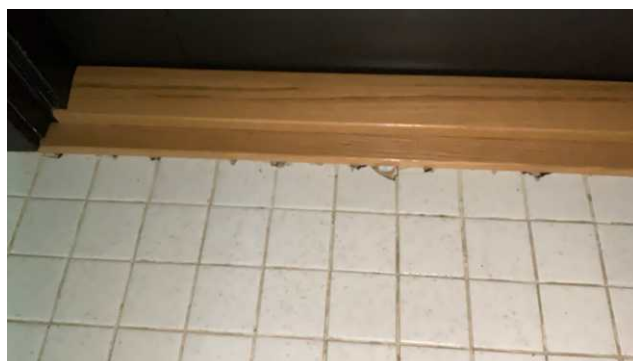
Oppgradert med nye fliser i dusjnische og hele vegg mot vaskerom i 1999 med glassbyggestein mot ny vegghengt wc og skyvedører dusj. Nye golvfliser ble da lagt oppå eksisterende fliser.

Tettesjikt og overflater har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Det er flatt gulv i rommet, og tett bunnlist på dusjhjørnet. Takventil med naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Enkel finish ved dørrtskel.

Tilstandsrapport



Sluk fra byggeår i dusjhjørnet.



Dusjhjørne med tett bunlist.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2023

Årstall: 2023 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badetVær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensynstas ved bruk av rommet. Anbefaler å montere vannalarm.

Konsekvens med flatt gulv er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskiner. Ikea garderobeskapiinnredning med 10 dører.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering i rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Badet oppgradert 2018 med nye varmekabler, flislagt gulv, og våtromsplater på vegger. Sluk er fra byggeår.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malt gipshimling med ledspotter.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badetVær oppmerksom på at fallforholdet ikke er iht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens med lite fall mot sluk er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt. Fungerer med dusjkabinett.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Uten klemring er det økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.



Tettesjiktet rundt sluket er ikke utført fagmessig.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 skuffer, og kompositt servant. Overskap med 2 speildører. Dusjkaninett og wc.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Våtromsbelegg på gulvet. Tapet på mur, og malte plater på vegger. Struktur malt betonghimling. Opplegg for vaskemaskin. Sluk under vaskemaskin i følge eier. Kun ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avtapping fra vaskemaskin.

UNDERETASJE LEILIGHET > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2022

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malt gipshimling.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Kantfliser langs yttervegger i rommet.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Dørterskel kun 10 mm over flis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet



Her må det fuges på nytt.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Plastsluk.

UNDERETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 mørke høyglans skuffer. Kompositt servant. Speil på vegg. Vegghengt wc med dreisåpning. Dusjhjørne med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Veggventil med naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Veggventil med naturlig ventilering.

UNDERETASJE HYBEL 1 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg, og hybel øst hvor det er brannskillevegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE HYBEL 2 > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malt gipshimling.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Ufagmessig finish.

UNDERETASJE HYBEL 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er tett bunnlister på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet utenfor dusjhjørnet vil derfor ikke renne direkte til sluk. Men høyde på terskel er høyere enn bunnlister på dusjhjørnet. Ukjent utførelse på tettesjikt bak list på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport



Tett bunnlist.

UNDERETASJE HYBEL 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Plastsluk

UNDERETASJE HYBEL 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 skuffer, og porselensservant. Speil på vegg. Vegghengt wc. Dusjhjørne med glass-skyvedør.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten lekkasjesikring kan en lekkasje/kondensering fra sisternen eller tilhørende rør føre til betydelige vannskade. Alle vanninstallasjoner skal være sikret mot utilsiktet vannutstrømming. Benyttes det vanninstallasjoner uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktfølger som gir signal til en magnetventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal. er på omkringliggende byggematerialer og konstruksjoner. Lekkasjer kan pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan resultere i fuktskader.

UNDERETASJE HYBEL 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Huseby kjøkkeninnredning med mørke profilerte fronter. Stein benkeplater/barbenkeplate med underlimt oppvaskkum, og planlimt induksjon platetopp. AEG hvitevarer fra 2025. 2 fullintegrerte oppvaskmaskiner, kjøleskap og frysescap. Integrerte stekeovner, micro, kaffemaskin og vinkjøleskap. Miele varmeskuffer fra 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er Røroshetta integrert kjøkkenventilator i himling med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med induksjon platetopp, og underlimt oppvaskkum. Fuktbestandige stålfargede plater m/opphengsskinner på vegg over benkeplate. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 1 > STUE/KJØKKEN M/INNGANG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate m/oppvaskkum. Kjøleskap og komfyr. Komfyrvakt. Waterguard i benkeskapet. Oppvaskmaskin (mangler frontdeksel).

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Småskade på benkeplaten.



Frontdeksel må monteres på oppvaskmaskin.

UNDERETASJE HYBEL 1 > STUE/KJØKKEN M/INNGANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum. Waterguard i benkeskapet. Komfyr og kjøleskap.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

UNDERETASJE HYBEL 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordeleskap med rør i rør opplegg i boligen, dels kobbervannrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Halvparten av forventet brukstid gjelder kobbervannrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekran leilighet.



Aquaalarm tilknyttet bereder i leiligheten.

Tilstandsrapport



Fordelerskap i himling hybel nr 2.



Fordelerskap hybel nr 1.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran leilighet.

TG 2 Ventilasjon

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 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2022 i underetasje hoveddel.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014 i leiligheten.

Høiax v.v.bereder på 107 liter hybel nr 1.

Varmtvannsbereder på 50 liter hybel nr 2.



Blandeventil på bereder leilighet



Høiax bereder i hybel 1.



Blandeventil på bereder underetasje hoveddel

TG 1 Andre installasjoner

Ledspotter med dimming på flere rom i hoveddel.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 El-anlegget er ikke totalt rehabilitert. Bl. annet skrusikringer fra byggeår i leilighet vest underetasje. Men det er oppgradert.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Henviser til boligmappa angående oppgraderinger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann. Kostnadsestimat gjelder el-kontroll.

Generell kommentar

På el-skap i leilighet vest er det ikke kursfortegnelse.



El-skap med skrusikringer i leilighet vest. Mangler kursfortegnelse.



El-skap hoveddel.

Tilstandsrapport



El-skap hybel 1.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brennslukningsapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Antas planert byggegrunn med steinfylling. Synlig fjell på nordsiden av huset.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent utførelse/materiale på drenering. Utelukkende vurdert utifra alder. Synlig vorteplast på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder drenering på hoveddel. Observerte manglende klemlist på vorteplast grunnmur nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må monteres klemlist på vorteplast som er synlig over terreng nord.



Vorteplast uten klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt konstruksjon med lettklinkerblokker på betongsåler. Murene er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe synlig lettklinkermur uten murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe overflatebehandling må påregnes.



Synlig lettklinkermur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av støpt betong. Malt lettklinker forstøtningsmur på vestsiden frem til ytterdør leilighet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

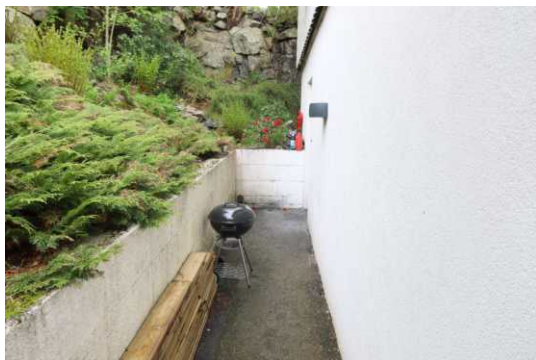
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Malt lettklinker forstøtningsmur på vestsiden frem til ytterdør leilighet har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Malt lettklinker forstøtningsmur på vestsiden frem til ytterdør leilighet.

Terrengforhold

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type materiale på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger. I følge eier er det ny plast vann og avløpsledning fra hybler 2022. For øvrig er vann/avløpsrør fra byggeår. Vanninntak på boligen er felles for hele boligen, og røropplegg for avløp er delt.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Andre tomteforhold

Støpt plate inntil grunnmur nord fremt til tretrapp mot ytterdør, og støpt plate på østsiden.

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

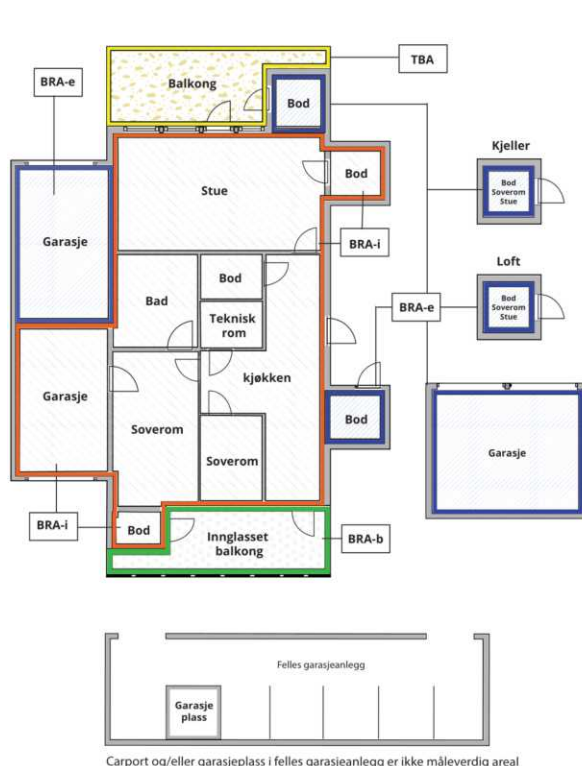
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje bolig	51			51	
1. Etasje	143			143	
Underetasje leilighet	47			47	
Underetasje hybel 1	27			27	
Underetasje hybel 2	26			26	
SUM	294				
SUM BRA	294				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje bolig	Hall m/trapp, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Bod		
1. Etasje	Gang/trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Garderobe		
Underetasje leilighet	Vindfang, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom 1, Bad, Vaskerom		
Underetasje hybel 1	Stue/kjøkken m/inngang, Bad/vaskerom, Soverom		
Underetasje hybel 2	Vindfang, Stue/kjøkken, Bad, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe forandret planløsning i underetasje leilighet. Bod er nå vaskerom (bruksendring). Vaskerommet er også litt mindre enn på tegning, da bod m/bereder nå er areal i underetasje hoveddel. Toalett på bad i leiligheten har ikke samme plassering som på tegning (nå montert mot yttervegg). Feil plassering av dør på soverom på plantegning. Plassering av brannør mellom underetasje og hybel nr 1 stemmer ikke overens med plantegning.
Noe forandret planløsning i 1. etasje som nå har vaskerom og garderoberom på bekostning av ene soverom og grovkjøkken.
Det er laget åpen løsning stue, spisestue, og kjøkken.
Noe forandring fasader med hensyn til antall/størrelse/plassering på vinduer.
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring og bruksendring. Denne er datert 26.05.2025.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jfr. beskrivelse som er nevnt i modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på soverom i hybler og ene soverom underetasje hoveddel tilfredsstiller ikke krav til rømning, og dermed ikke krav til dagslys. Vinduene har høyde 50 cm og bredde 90 cm. Vinduene er montert høyt oppe fra gulvet, men her er det fastmontert anordning på vegg.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	285	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	714		0	831.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Hatlaåsen 1

Hjemmelshaver

Kvalheim Cathrin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Østre Hatlaåsen, ca 3 km fra kjøpesenter/Moa, og ca 8 km til Ålesund sentrum. Gangavstand til barneskole, sykehus og buss-stopp.

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 pent opparbeidet med grøntareal, beplantning og blomsterbed etc. Asfaltert innkjørsel med lett adkomst. Fin utsikt fra tomten syd, øst og vest mot bl.a. Borgundfjorden, Hjørundfjorden, Sunnmørsfjellene, og Sulafjellet etc. Gode solforhold på tomten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1316114		12 491 740	22 000
Kommentar Opplyst av eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2025		Fremvist		Nei
Situasjonskart			Fremvist		Nei
Reguleringsplaner			Fremvist		Nei
Infoland.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Vedtak bruksendring	02.07.2024		Fremvist		Nei
Forhåndsvarsel om pålegg	10.04.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	29.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger underetasje bruksendring/fasadeendri nger	15.02.2024		Fremvist		Nei
Tegning plan 1.etasje, og fasader.	13.12.1978		Fremvist		Nei
Egenerklæring	11.05.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest	26.05.2025	Gjelder fasadeendring og bruksendring.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	14.05.2025	
3	21.05.2025	
4	21.05.2025	
5	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JA1625>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Ålesund	
Oppdragsnr.	
313251076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cathrin Kvalheim	Ola Kvalheim
Gateadresse	
Østre Hatlaåsen 1	
Poststed	Postnr
ALESUND	6017
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	1316114

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering bad u.etg
Arbeid utført av	BM Rør, Scandinavian Interiør, IS elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt opplegg/tilkobling avløp 2 stk hybler. Sjekket da også eksisterende opplegg/tilkobling til hoveddel og hybel.
Arbeid utført av	BM Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Saltutslag under terrasse.
-------------	----------------------------

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk anlegg tilnærmet totalrenovert.
Arbeid utført av	IS elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee
-------------	-------

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget om garasje til hybel, satt inn nye vinduer og dører, rehabilitert overflate grunnmur inkl. murpuss og maling, delvis byttet kledning hovedetg.

Arbeid utført av

Strømsheim bygg, For Deg Flis, Scandinavian Interiør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3 stk utleieenheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle tiltak godkjent

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bruksendret i u.etg. inkl. tidl. garasje. Bodareal bygget om til soverom og bad, garasje bygget om til hybel.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle tiltak godkjent.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvidelse av kommunal vei planlagt

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapport foreligger ang. saltutslag under terrasse.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrin Kvalheim	2b12c74f623cd6de05adf 4e8c88a59f9ab7db835	03.11.2025 20:09:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Kvalheim	e2583d6d281952724e79d 8b363daedc6af7e6907	04.11.2025 01:33:39 UTC	Signer authenticated by One time code

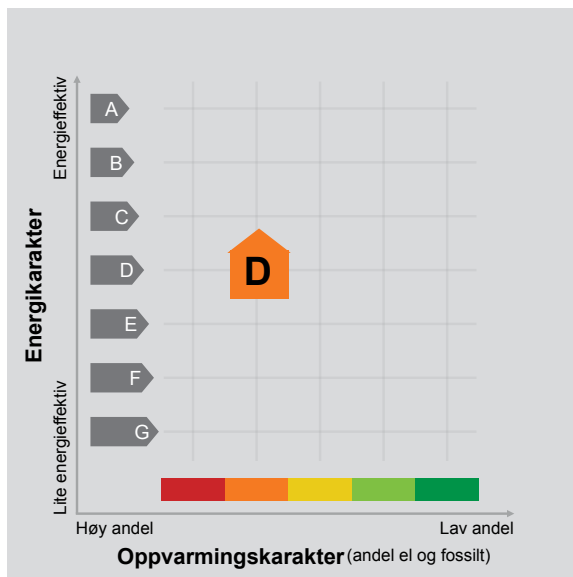
Document reference: 313251076

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

ENERGIATTEST



Adresse	Østre Hatlaåsen 1
Postnummer	6017
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	714
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	179000555
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-119039
Dato	12.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

✓

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6017 Åsestranda		50	714	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbygg	18.5.78	dato 26.5.78 del.sak 249/78	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Per Arne Paulsen	6017 Åsestranda		45 6 45	
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Per Arne Paulsen	6017 Åsestranda		45 6 45	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Fredrik Vatne	Torget, 6400 Molde		072/54 7 27	

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

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

- 1) Planeringsarbeider med opparbeiding av atkomst mot nord.
- 2) Stiger for feiing anskaffes

Byggearbeidet påbegynt den 22.11.78

for bygningssjefen i Ålesund 8.7.1980

Dette arbeid må være fullført innen 1.12.80.

Jan Hansen
avd.ing.

Ålesund den 10.6.80

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☒ byggeløyvemyndighet
☒ Feiermester Pedersen
☐
☐

Kjell Fjærtøft
bygningssjef

Jan Hansen
avd.ing.

Skalér AS
Borgundveien 691
6017 ÅLESUND

Deres referanse:

Vår referanse:
24/7057, 25/50431

Arkivkode:
L42

Dato:
26.05.2025

Gbnr. 50/714 - Ferdigattest - Østre Hatlaåsen 1 - Bruks- og fasadeendring

Tiltak:	Fasade- og bruksendring
Byggested:	Gbnr. 50 / 714
Tiltakshaver:	Chathrin Osen Rabben
Ansvarlig søker:	Skalér AS
Søknad komplett:	25.05.25
Byggetillatelse:	Delegert saksnummer: 362/24, datert 02.07.2024
Bygningsnummer:	179000555

Det vises til søknad om ferdigattest, datert 25.05.25. Søknaden gjelder fasade- og bruksendring. Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

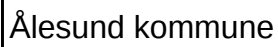
Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Natalie Wallach
juridisk rådgiver
Plan og bygning

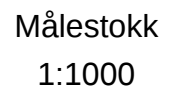
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
5_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan



Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 714	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Annen info:



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	 Hydrant	 Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



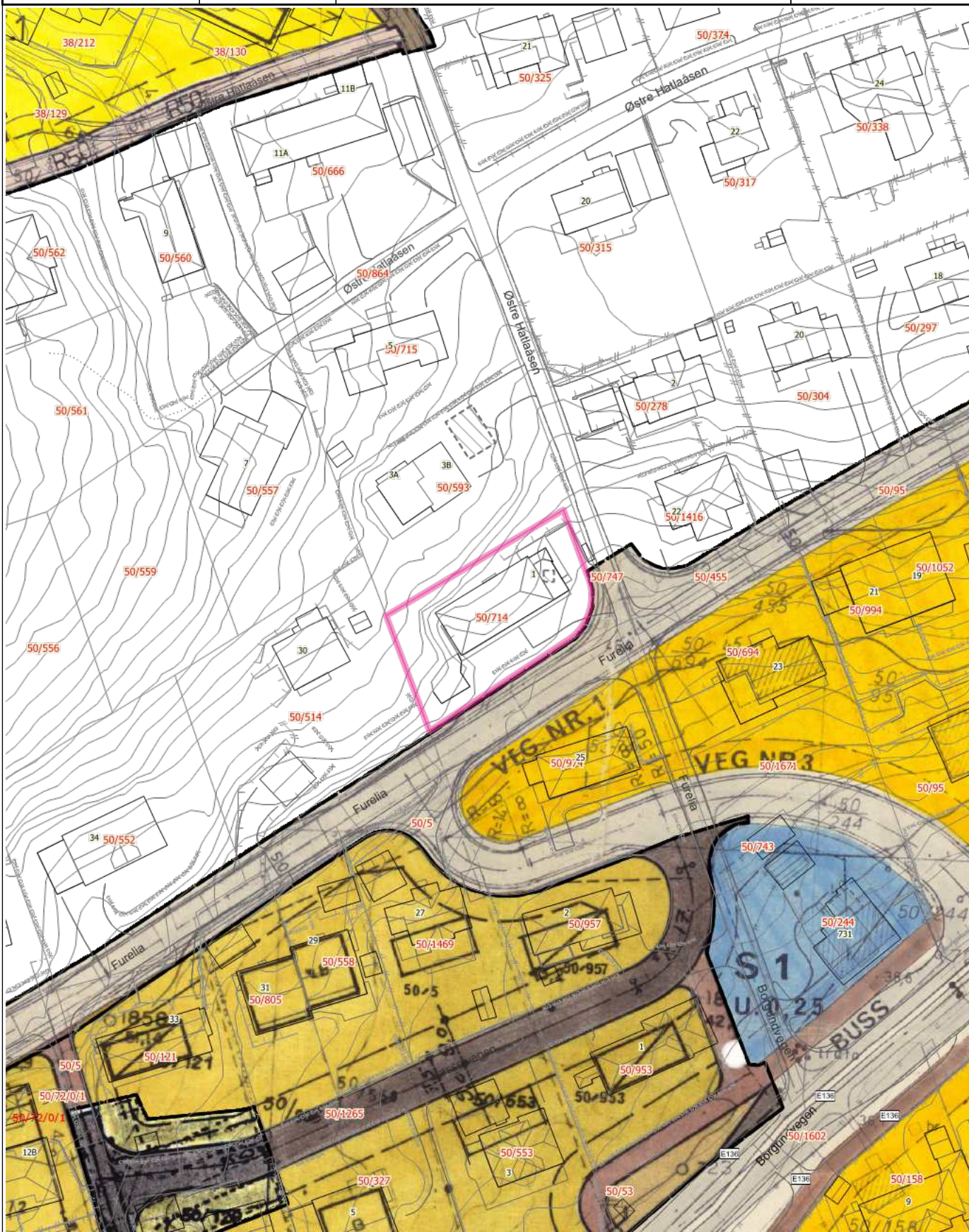
Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 714	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hatlaåsen 1 6017 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Europavegboks	Europaveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund	 Byggetiltak Ca. angivelse
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



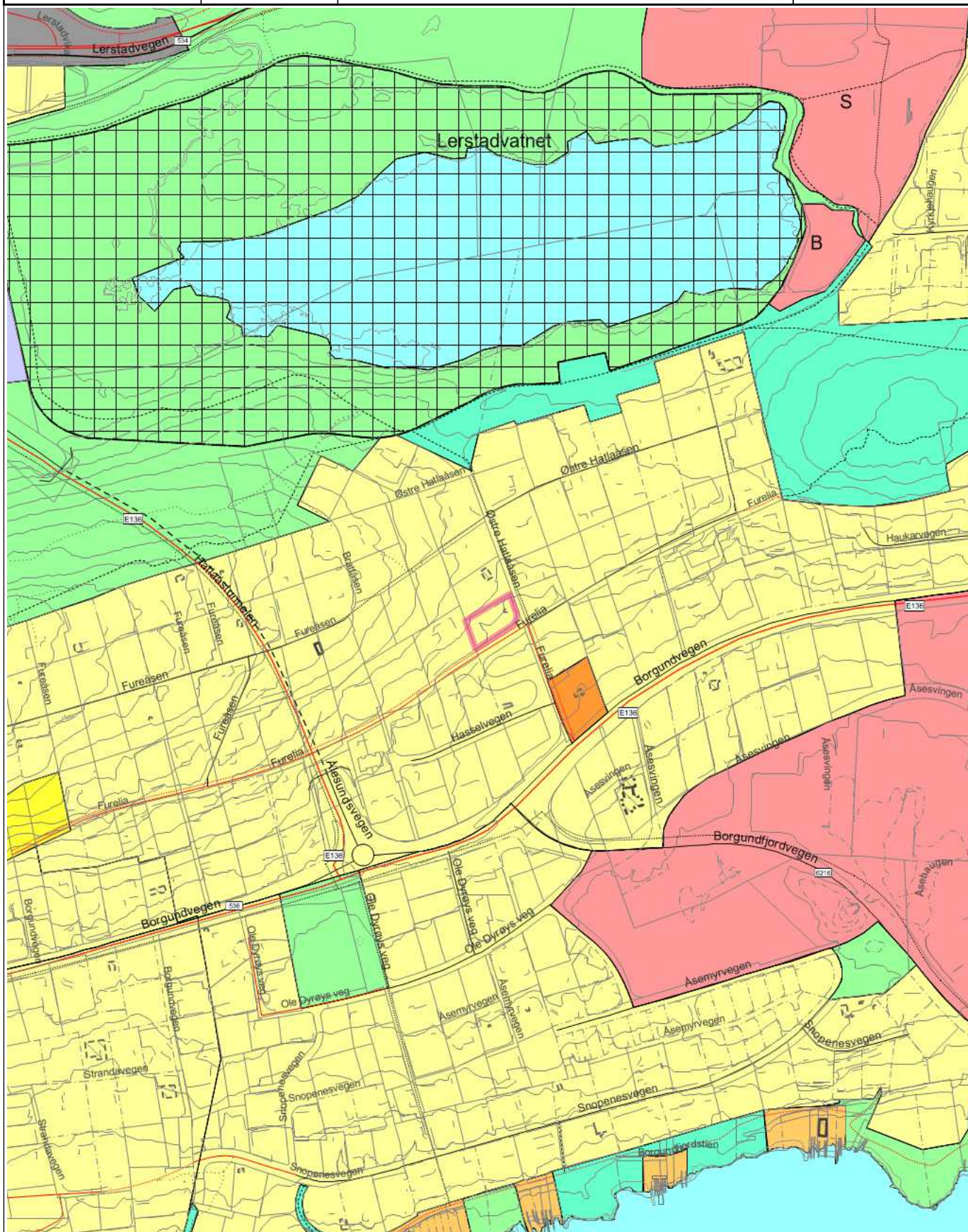
Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 714	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hatlaåsen 1 6017 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	Kai- og bryggekant	Frittstående mur
Loddrett mur	Slipp	Voll
Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 5m Ålesund	Elvekant	Elv og bekk
Kanal og grøft	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Innsjøkant	Byggetiltak Ca. angivelse	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Bygg godkjent revet	Byggetiltak Stikningsberegnet	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig	Hovedveg - Tunnel - Nåværende
Samleveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Fremtidig
Gangveg - Tunnel - Nåværende	Gangveg - Tunnel - Fremtidig	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingssoner	Båndlegging etter lov om naturvern
Boligbebyggelse	Fritidsbebyggelse	Forretninger
Offentlig eller privat tjenesteyting	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Blågrønnstruktur	Naturområde
Friområde	Naturområde	Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



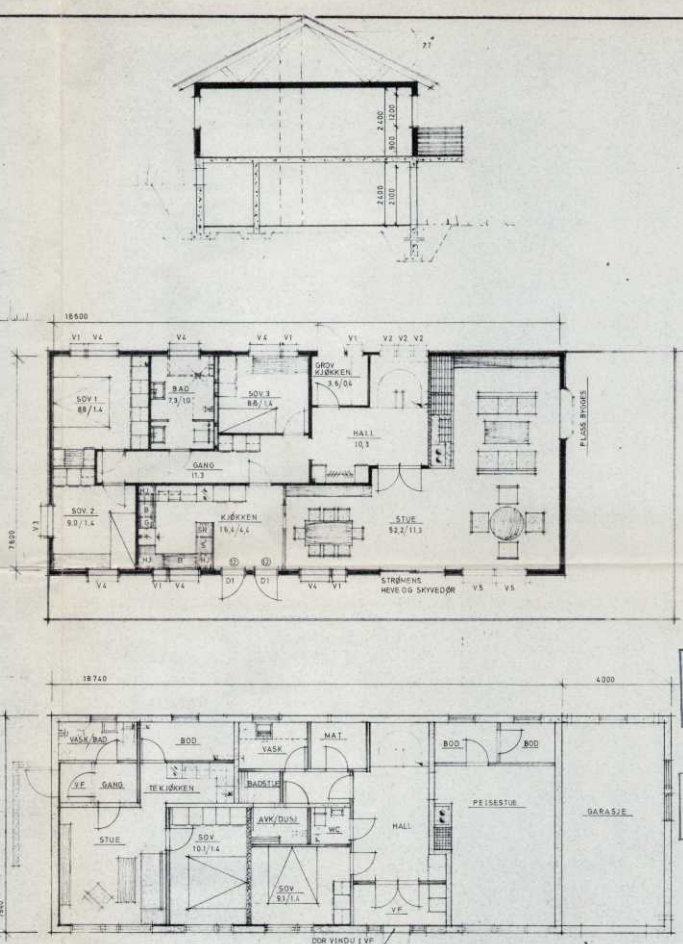
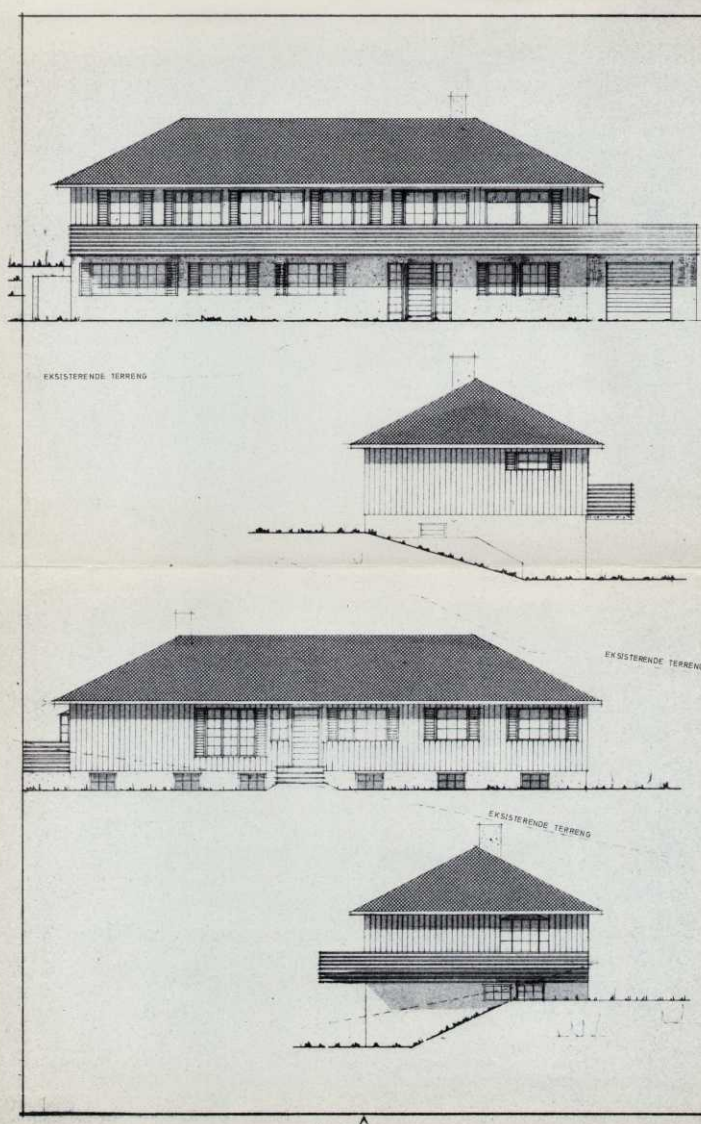
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



GODKJENT
 På betingelser satt av
 Alesund bygningsvesen
 sak nr. 50/714

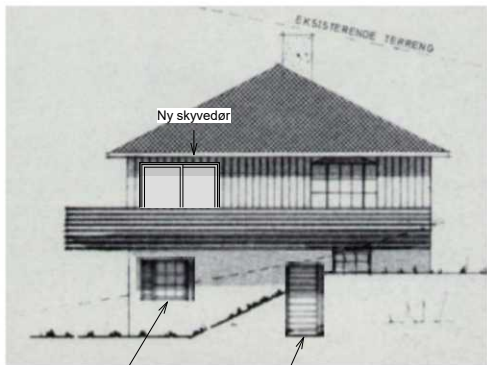
ANMELDELSESTEKNINGER
 til Alesund bygningsvesen
 rådning og nr.
 dat. 28.11.78

TEKNISK ETAT
 Mott. 28.11.78
 Ark. nr. 50/714

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SPELTV. NOT. DIV. REV.	TEG. DATO
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

TRYGD-TRYLSILHUS AS TYPE/PROSJEKT:		Hovedkontor: Postboks 175 4001 TRYSLIL Tlf. 064 10900 - 15		Skurufabrikk: 1500 Nettareal: 1300 Løstareal:		Tegnet av: [Signature] Dato: 28.11.78 Kinn:	
SAKS NR. 621-16-010		BYGGELASSADR.		BYGG NR.		MALESTOKK: 1:100	
BYGGHERRE: MARIT OG PER PAULSEN		KOMMUNE:		TEGN NR. 3138-1		E	
TEGNING: PLAN 1 ETASJE + KJELLER		TEGN NR. 3138-1		E		E	

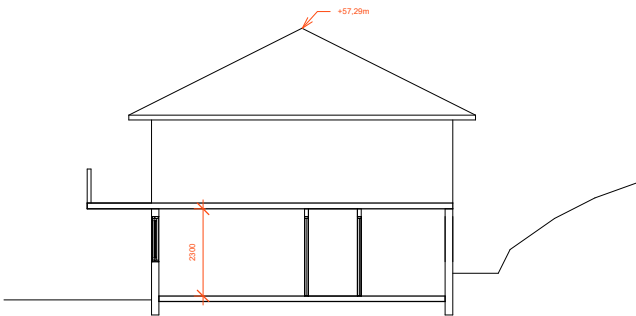
Tegning av fasadeendring østside



NB – terreng inntil
huset er per i dag
flatt og opparbeidet
med gangvei til
baksiden av huset.
Det er dermed god
plass til dør

A	15.02.2024	Dato	Saksbehandler	Status	BHM	BHM

Ny dør



Projektkontext:



15.02.2024
15.02.2024
15.02.2024

Projekt:

Cathrin Open Rabben
Östre Høstløsen 1
6017 Ålesund

2408

Gen/Ber: 50/714

Projekt:

Bruksendring
Östre Høstløsen 1

A	15.02.2024	Date	Saksbehandler	Saksnummer	Saksbehandler	Saksnummer

15.02.2024

1:100

Skilt A.A

E-3

Prosjektinformasjon



15.02.2024
16.02.2024
17.02.2024

Prosjekt
Cathrin Open Rabben
Bøvre Hestslåsen 1
6017 Ålesund

2408
Ger/Bnr: 50/714

Prosjekt
Bruksendring
Bøvre Hestslåsen 1

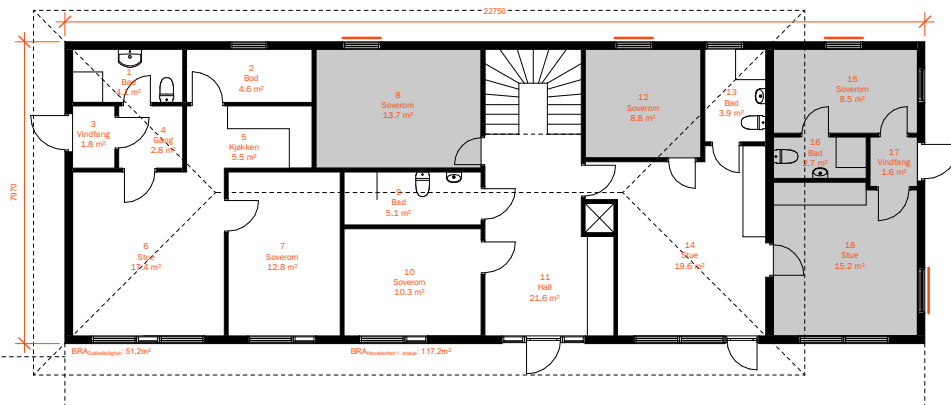
Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Rev.	Dato
15.02.2024	Selvsjekk	SKALÉR	1	
16.02.2024	Rev.	SKALÉR	2	

15.02.2024

1:100

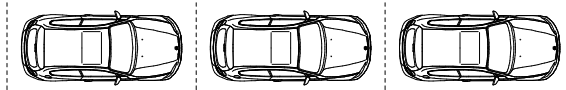
Plantegning
1. etasje

E-4



-Vindu markert med rød strek må være godkjent for renning
-Åpningshøyde minst 500mm
-Åpningshøyde minst 500mm
-Tallst (H+G) minst 1500mm
-Maks 1000mm fra underkant åpning og ned til gulv eller fastmontert plattform.

Areal som er markert med lyse grønn omfatter arealer som skal brukes i tillegg til hoveddel. Totalt brukbar areal som søkes brukt er 51 m².



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Østre Hatlaåsen 1, 6017 Ålesund
Gnr. 50, Bnr. 714, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:

313251076

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 OVENNEVNT 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-