


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Olsvollen 40, 6019 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 34, bnr. 234

## Markedsverdi

**4 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 175 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.03.2024

Rapportdato: 12.06.2024

Oppdragsnr.: 18978-1421

Referansenummer: NC1425

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

### Rapportansvarlig

Halvard Godø

Uavhengig Takstingeniør

halvard@moretakst.no

473 06 811



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

# 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1987/88 og går over 3 plan. Krypjkjeller i bakre del av u.etg. Boligen er oppført i typiske konstruksjoner og materialer for byggetidspunktet. Loft er innredet i ettertid og er ikke omsøkt. Det er også lav takhøyde på loft ( ca 2,07 m ) og lysforholdene tilfredsstillende ikke dagens krav. Soverom i u.etg tilfredsstillende ikke kravet til lysforhold grunnet bygging av balkong og vegger som tar dagslyset. Våtrom uten dokumentasjon på utførelse. Det ble målt fukt i innforet trevegg mot nord i u.etg. Bygd balkong/terrasse i 2014 - det er ikke fremlagt godkjenning på dette fra kommunen. Ny større kjøkkeninnredning i 2014 fra Sigdal. Ny Decra takteking i 2008/09. Poengterer ellers at ventilasjon/isolasjon etc. ikke tilfredsstillende dagens krav, men de som var vanlig på utførelsestidspunktet. Det er foretatt oppgraderinger med fornying av sikringsskapet 2024.

På generelt grunnlag vil en trekke frem at det er en rekke løsninger ved boligen og bygningsmessige arbeider på eiendommen som fremstår som egeninnsats og lite fagmessig utført. Tidligere eier har gjort en rekke arbeider selv ifølge tidligere salgsoppgaver.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten for utfyllende beskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og med liggende bordkledning. Veggene mot nord opplyses å være malt i senere år. Det er A-takstoler med sperrer av tre. Det er ikke kjent hvilke type undertak som er benyttet. Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Det meste av vinduer er fra byggeår. Ett vindu mot vest er skiftet i 2011. Vindu i gang nede og vindu barnesoverom hovedetasje er skiftet av eier i 2018. Vinduene er som malte trevinduer med 2 lags isolerglass. Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt. Balkongdøren er 2012. Ytterdøren er fornyet i 2017. Det er understøttet balkong og terrasse. Disse er bygd i trekonstruksjon i 2014. Trolig bygget av tidligere eier som egeninnsats. Rekkverk for terrassen i 1 etasjen er fornyet. Eier har foretatt noe forsterkninger på dekket for denne verandaen. Nytt rekkverk for denne er bygget i senere tid. Det er bygget utvendig trapp fra veranda/terrassen og ned til parkeringsplassen ved veien. Denne er bygget i trekonstruksjon. Trappen er trolig bygget av tidligere eier som egeninnsats.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv med laminater og belegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Malte paneler på loftet og ubehandlet panel i underetasjen. I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Elementpipe fra byggeår med forblending på synlig del på loftstuen. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med dekorstein, denne er malt i senere år. Det er montert en stor peisløsning i hovedetasjen, denne peisen fungerer som tiltenkt i følge eier. I underetasjen er pipen på vaskerommet og er ubehandlet, feieluken er plassert her. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypjkjelleren har adkomst via gangen i underetasjen og er besiktiget/ kontrollert. Det er malte tretrapper med beisede/ malte trinn i boligen. Innvendige dører er hvite formpressede og fyllingsdører. Det meste av dører i boligen er skiftet i senere år.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt plater på veggene. Paneler i taket. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekum på rommet.

Bad/ wc i hovedetasjen er fra byggeår med oppussing. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Bad/ wc på loft er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med malt strie på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er fra 2014 og er med hvite fronter. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn, integrert kjøl/ frys. Det er platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vagghengt servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer. Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Rørøpplaget er fra byggeår. Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning. Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2007. Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringskap med automatsikringer. Det har i 2024 vært en brann i sikringskapet og skapet er fornyet etter dette. Arbeidene er utført av Zenith Elektro AS. Skaden var en forsikrings sak. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men det vises en del fjell på tomten, delvis utskutt og oppfylt. Det er ikke kjent hvile type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuktsikring med vorteplast.

Eier har foretatt en del oppgraderinger og utbedringer ved drenering og fuktsikring som egeninnsats i senere tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan dette er utført.

Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og i naturstein ved biloppstillingsplassen. . Det er helling mot terreng på baksiden, tomten er en skutt fjelltomt.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	186 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	186 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

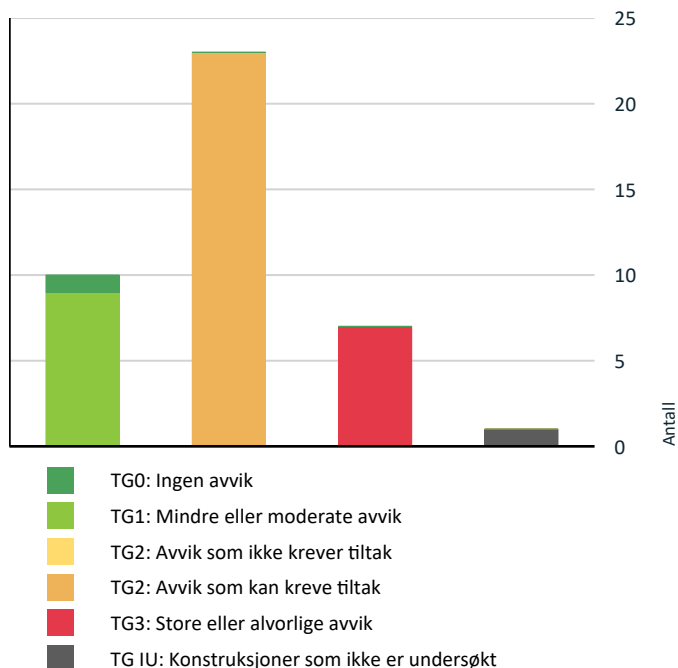
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I vedlagte tegninger er det ikke plantegninger som viser innredning av loftet.

Boden som vist på tegning i underetasjen er tatt inn i gangen.

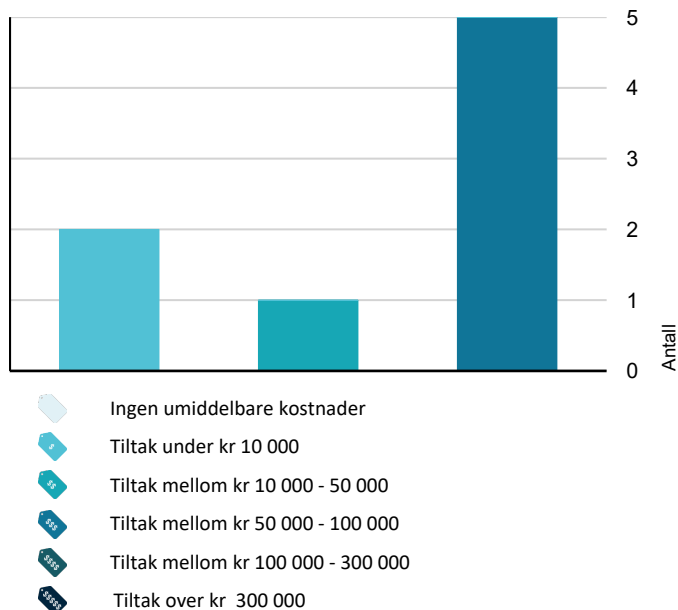
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [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](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

---

  - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

---

  - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

---

  - ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

  - ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

---

  - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

---

  - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

---

  - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

---

  - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

---

  - ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

---

  - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

---

  - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

---

  - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1987

### Kommentar

Ambita.no

### Anvendelse

Bolig.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det er stor høyde til terreng. I tillegg til dette er Decra et produkt som er lett å skade om en trækker feil.



### Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående og med liggende bordkledning.

Veggen mot nord opplyses å være malt i senere år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen fremstår med utsatt vedlikehold og har en del værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Det er A-takstoler med sperrer av tre. Det er ikke kjent hvilke type undertak som er benyttet.

Takvinkel 33 grader.

Det er svært begrensede muligheter for kontroll av takkonstruksjonen, da denne er skjult av innvendige himlinger. Deler av konstruksjonen er besiktiget i raftekott. Det er ved visuell kontroll ikke registrert unormale forhold.

## ! TG 3 Vinduer

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass. Det meste av vinduer er fra byggeår.  
Ett vindu mot vest er skiftet i 2011.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert råteskade på en del av vinduene.

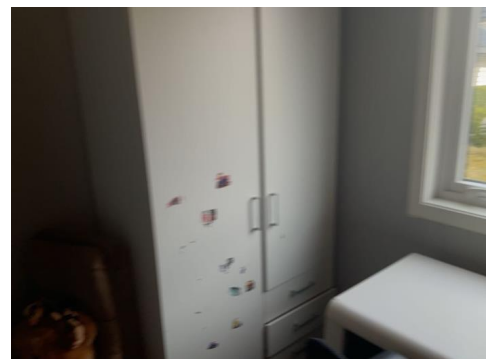
Det er tregheter i vinduer, Viduet mot vest på loftet fungerer dårlig.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes vedlikehold ved vinduer. Det er påregnelig med utskiftninger, utbedringer og vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## ! TG 1 Vinduer i underetasje.

Vindu i gang nede og vindu barnesoverom hovedetasje er skiftet av eier i 2018.

Vinduene er som malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Dører

Ytterdør som hvit dør med glassfelt. Det er balkongdør med tredør med glassfelt.  
Balkongdøren er 2012. Ytterdøren er fornyet i 2017.

### Vurdering av avvik:

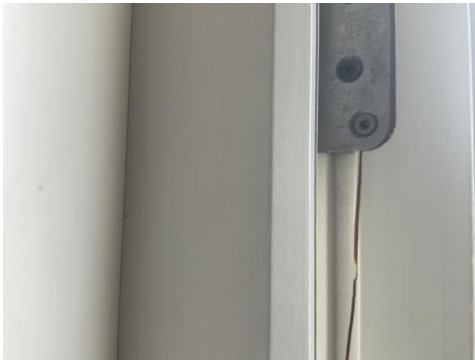
- Det er avvik:

Det er sprekke i karmen på verandadøren.  
Noe tregghet i dør. Overflateslitasje.  
En del ikke faglig utførelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med utbedringer og vedlikehold.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er understøttet balkong og terrasse. Disse er bygd i trekonstruksjon i 2014. Trolig bygget av tidligere eier som egeninnsats. Rekkverk for terrassen i 1 etasje er fornyet. Eier har foretatt noe forsterkninger på dekker for denne verandaen. Nytt rekkverk for denne er bygget i senere tid.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Balkongen heller utover, og det ble registrert fall på 5 cm på 2 m fra yttervegg.

På terrassen er det målt høydeforskjell på ca 1 cm på 2 m, og rekkverkshøyde på ca 95 cm - her bør det også være 100 cm rekkverkshøyde.

Noe enkelt forstøttet/støtter (ikke fagmessig utførelse) på terrasse med støtter mot terreng. Tettet mellom bjelkene på balkong.

Ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning hos kommunen på balkong og terrasse. Rekkverkene er noe for lavt. Dels ufagmessig forstøttelse på terrasse mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om godkjenning, om mulig. Rekkverk skal være min 1 m høyt.

Vider oppgraderinger med utbedringer og vedlikehold er påregnelig.



## ! TG 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Det er bygget utvendig trapp fra veranda/ terrassen og ned til parkeringsplassen ved veien. Denne er bygget i trekonstruksjon. Trappen er trolig bygget av tidligere eier som egeninnsats.

Støpt platt ved inngangsparti. Skiferheller. Fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

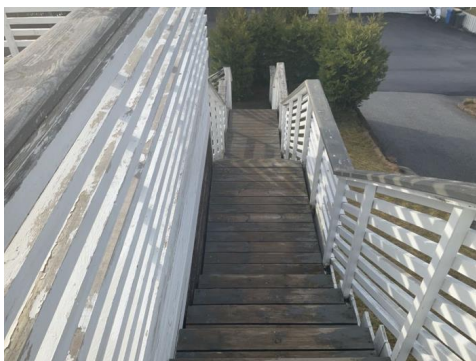
- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke/ trinn og på rekkverk som krever vedlikehold.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med videre vedlikehold og oppgraderinger.



## INNSENDIG

### ! TG 2 Overflater

Overflater på gulv med laminater og belegg og fliser på badet. Det er malte flater, tapeter på veggene. Himlinger er med hvite flater. Malte paneler på loftet og ubehandlet panel i underetasjen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.



### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Underetasje: Største målte avvik er 9 mm på soverom og største målte avvik er 6 mm i hall.

1. etasje: Største målte avvik er 15 mm på stue og største målte avvik er 6 mm på kjøkken.

Loft: Største målte avvik er 13 mm på loftsstue og største målte avvik er 11 mm på soverom.

Krypekjeller: Synlig fjellgrunn - skrånet terreng.

## 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.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med forblendig på synlig del på loftstuen. I hovedetasjen er pipe og brannmur forblendet med dekorstein, denne er malt i senere år. Det er montert en stor peisløsning i hovedetasjen, denne peisen fungerer som tiltenkt i følge eier. I uneretasje er pipen på vaskerommet og er ubehandlet, feieluken er plassert her.

### Vurdering av avvik:

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

Det er de lokale brann/ feiemyndigheter som har kontrollansvar for piper og ildsted. Det fulgte ikke kjente pålegg eller fyringsforbud i meglerpakken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har plater og panel.

### Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskjolder

Hulltaking er foretatt i innforet vegg i vaskerommet. Det er målt 17, 2 % dette er grenseverdi for fukt, men ikke uvanlig for denne type konstruksjoner. Merkene i platene er etter en eldre fuktskade og det var ikke fukt i platene under befaringen.

Eier opplyser at det er som egeninnsats foretatt oppgraderinger med drenering/ fuktsikring utvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

Vedlikehold/ utbedringer med utskifting og fornying av plater med skade er påregnelig.



## ! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren har adkomst via gangen i underetasjen og er besikttet/kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypekjeller: Ikke fuktsikring mot grunnen. Synlig fjellgrunn. Ved fuktsøk i bjelkelag ble det målt fuktprosent mellom 15,5 - 19,8 prosent i bjelkelaget, noe som ikke er over kritiske verdier. Det er 4 ventiler i grunnmuren (kryperom).

Kryperom - Krypekjeller: En krypekjeller er en risikokonstruksjon - og tilstand bør observeres regelmessig. Det er viktig med fuktsikring mot grunnen og god ventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsperre på bakken bør etableres.



# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Innvendige trapper

Det er malte tretrapper med beisede/ malte trinn i boligen.

### Vurdering av avvik:

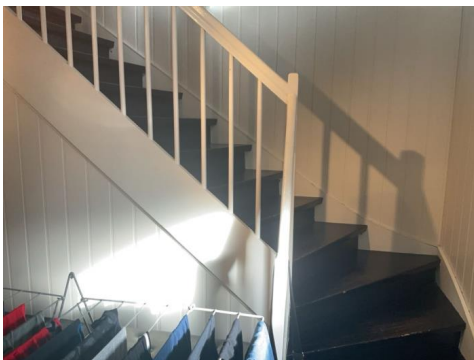
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert en del bruksslitasje i trappen med hakk og sår i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er påregnelig med vedlikehold av trappen.



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er hvite formpressede og fyllingsdører. Det meste av dører i boligen er skiftet i senere år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte karmen er fra byggeår og har en del overflate slitasje. Noe slitasje på enkelte dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering ved enkelte innvendige dører.



## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Vaskekjeller fra byggeår. Rommet er med betongplate på gulvet og med malt plater på veggene. Paneler i taket. Det er sluk i gulvet på rommet. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghegt skyllekum på rommet.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsonen er beliggende mot yttervegg. Det er allerede påvist eldre fuktskader på plater og rommet står foran fornying.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad/ wc er fra byggeår med oppussing. Rommet er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

Overflater vegger: Flis utenpå eldre overflater. Flisen ble lagt i 2009/10. Det var en overflateoppgradering og ingen renovering.  
Overflater himling: Hvite himlingsplater.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet. Rommet er trolig oppusset av tidligere eier som egeninnsats.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sot dannelser/ misfarging på himlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing og vedlikehold.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørrterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Det er en god løsning med dusjkabinett på rommet, dette sikrer at dusjvann ledes direkte i sluken uten å fukte gulv og veggflater. Det er viktig at sluker har god adkomst for jevnlig rengjøring og kontroll. Dette for å hindre oppflømming og videre risiko for skader/ følgeskader.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med wc.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



1. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktsøk i området ved sluken fra krypkjeller. Det ble ikke registrert unormale forhold her under befaringen.



LOFT > BAD

**TG 3** Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med belegg på gulvet og med malt strie på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og med vegghengt wc. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert skade på rommet under befaringen, men med bakgrunn i standard og forskriftens strenge vurdering av våtrom kommer rommet ut med TG 3. Videre bruk med forsiktighet.

Det er ikke fall til sluk. Gulvet er flatt.

### Konsekvens/tiltak

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

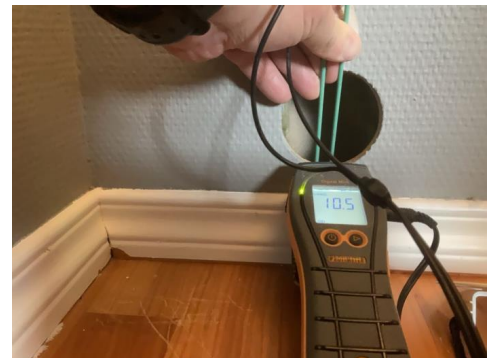
I forbindelse med renovering/ fornying av rommet, vil det være påregnelig med fornying av tekniske installasjoner som vann og avløpsrør, ventilasjon, varmesystem, elektrisk opplegg etc.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

LOFT > BAD

**TG 1** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2014 og er med hvite fronter. Laminate benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr, integrert mikrobølgeovn, integrert kjølfrys. Det er platetopp i benkeplaten, det er integrert oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

**TG 2** Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet og med tapeter på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med rør med kobber på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.

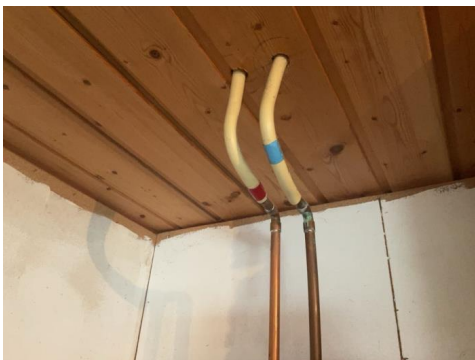
#### Vurdering av avvik:

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

Levetid for kobberrør er satt til ca. 50 av Sintef Bygg forsk.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

#### 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.

Boligen er med normal ventilering for boliger med dette byggeår, men tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilering og luftutskiftning.

#### 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 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2007.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 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.*

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringssskap med automatsikringer. Det har i 2024 vært en brann i sikringssskapet og skapet er fornyet etter dette. Arbeidene er utført av Zenith Elektro AS. Skaden var en forsikrings sak.

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

### 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.  
**1987**
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 Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på anlegget, utført av elektroinstallasjonsvirksomheten.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

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.

## ! 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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, men det vises en del fjell på tomten, delvis utskutt og oppfylt.

### ! TG 2 Drenering

Det er ikke kjent hvilke type drenering/ fuktsikring som er benyttet rundt boligen. Utifra byggeår er det trolig perforerte plastrør og fuktsikring med vorteplast.

Eier har foretatt en del oppgraderinger og utbedringer ved drenering og fuktsikring som egeninnsats i senere tid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan dette er utført.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongstein med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur. Fundamenter betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss i overflater. Riss ligger innenfor det man kan forvente på grunnmurer med denne alder og byggetype.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt videre vedlikehold, samt holde tilsyn med riss vil være påregnelig



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og i naturstein ved biloppstillingsplassen. .

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder for muren i naturstein

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 2 Terrengforhold

Det er helling mot terreng på baksiden, tomten er en skutt fjelltomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tomten rundt boligen er med dårlig fall eller flatt. Muligheter for vannansamlinger som tilsier at det kan være behov for tiltak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være behov for tiltak med drenering og eller avskjæringer for å hindre overvann og nå bygget.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger og vann er med offentlig tilkobling via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

186 m<sup>2</sup>/175 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Gang, Hall m/trapp, Vaskerom, Vindfang, Toalettrom, Bod, 4 Soverom, 2 Bad, Kjøkken, 2 Stuer, Kryperom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

4 000 000

## Konklusjon markedsverdi

**4 000 000**

## Markedsvurdering

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Hovdevegen 34 ,6019 ÅLESUND 118 m <sup>2</sup> 1965 3 sov	24-05-2023	4 500 000	<b>4 700 000</b>	0	4 700 000	<b>39 831</b>
2 Vestre Olsvikveg 50 ,6019 ÅLESUND 136 m <sup>2</sup> 1989 3 sov	17-09-2020	4 550 000	<b>4 500 000</b>	0	4 500 000	<b>33 088</b>
3 Storskjervavegen 3 ,6019 ÅLESUND 147 m <sup>2</sup> 1960 3 sov	01-02-2023	4 400 000	<b>4 250 000</b>	0	4 250 000	<b>28 912</b>
4 Retirovegen 15 ,6019 ÅLESUND 139 m <sup>2</sup> 1961 4 sov	29-05-2024	3 790 000	<b>3 850 000</b>	0	3 850 000	<b>27 698</b>
5 Blomstervegen 5 ,6017 ÅLESUND 168 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	23-05-2024	4 500 000	<b>3 800 000</b>	0	3 800 000	<b>22 619</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 400 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 400 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 800 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 800 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 200 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

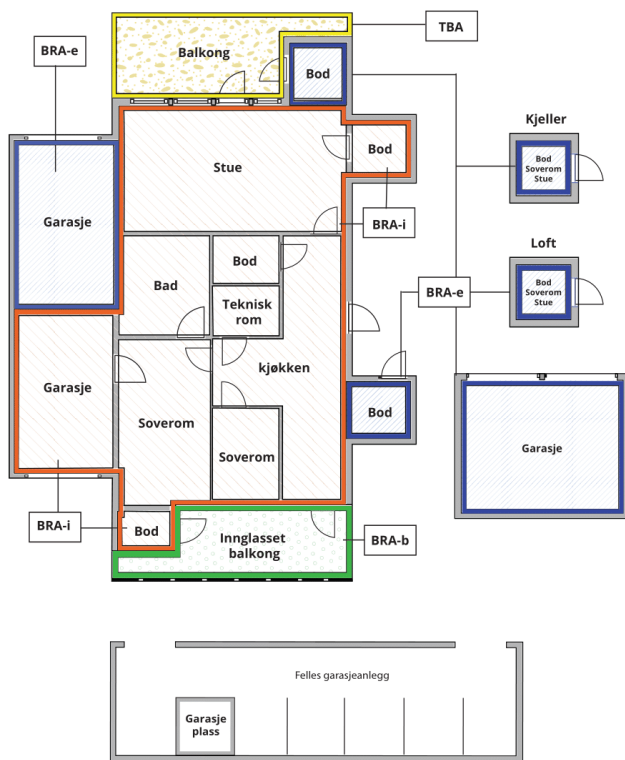
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	41	11		52	67		52
1. Etasje	98			98	23		98
Loft	36			36		24	60
Krypkjeller							
<b>SUM</b>	<b>175</b>	<b>11</b>			<b>90</b>	<b>24</b>	<b>210</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Hall m/trapp , Vaskerom , Vindfang , Toalettrom , Soverom	Bod	
1. Etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Loft	Bad , Stue , Soverom		
Krypkjeller	Kryperom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I vedlagte tegninger er det ikke plantegninger som viser innredning av loftet. Boden som vist på tegning i underetasjen er tatt inn i gangen.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde i loftsetasjen med takhøyde på ca 2,07 m..  
Det bemerkes at soverommet i u.etg ikke har godkjente lysforhold.

## 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	175	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2024	Halvard Godø	Takstingeniør
	Susanne Nedregård	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	34	234		0	648.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Olsvollen 40

### Hjemmelshaver

Nedregård Marita, Nedregård Susanne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggenhet i Olsvika i Ålesund kommune. Olsvollen er et populært og etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til Moa med alle fasiliteter. Boligen er oppført i 1987/88 og går over 3 plan

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på 648,2 kvm som er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, trappeadkomst og asfaltert gårdsplass. Deler av tomten er kun grovplanert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2017

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2024	Egenerklæringen er gjennomgått. Ingen ytterligere kommentarer.	Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndiges 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 symptom 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NC1425>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Eiendomsmegling Storfjord AS	Oppdragsnr.	21240112		
Adresse	Olsvollen 40				
Postnr.	6019	Sted	ÅLESUND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år og 7 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Storebrand	Polise/avtalensr	3737598		
Selger 1 Fornavn	Marita	Etternavn	Nedregård		
Selger 2 Fornavn	Susanne	Etternavn	Nedregård		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja

Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja

Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja

Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar: Ble drenert av oss

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

(Kommune)

**ALESUND**

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

Horten- Hus  
Vegsund  
6012 Ålesund

Byggherre

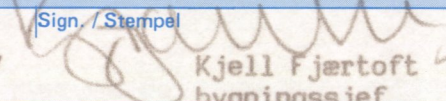
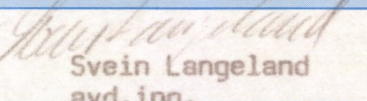
Egil Løkka  
Vegsund  
6012 Ålesund

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Olsvik	34	234		

Deres søknad	Dato		
	24-3-86		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Saksbehandler: S. Langeland	Vedtak dato	Saksnr.
		22.4.86	del.sak 234/86
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for		
	<input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført		
	<b>Utvendig planert</b> <b>Dør fra stue mot syd holdes stengt til altan er bygget.</b>		
	Dette arbeidet må være fullført innen: 1.5.88		

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Ålesund,	17.12.87	 Kjell Fjærtøft bygningsjef
		 Svein Langeland avd.ing.

KOPI SENDT

ansvars-  
havende

Navn Egil Løkka  
Rikhard Antonsen

Adresse 6017 Ålesund  
Olsvik, 6019 Ålesund

andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse



Ålesund kommune

# Situasjonskart

Eiendom: Gnr: 34 Bnr: 234 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Olsvollen 40  
6019 ÅLESUND




































Annen info:



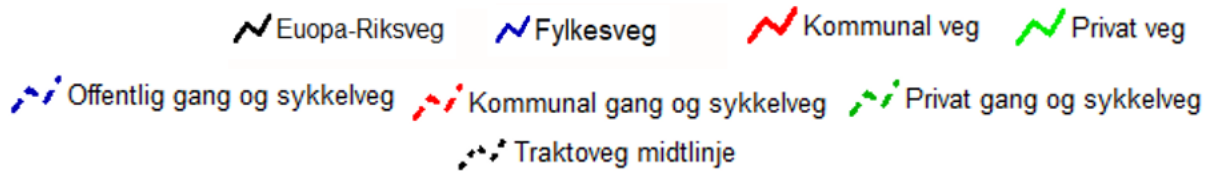
Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenyaktighet	 Flaggstang	 Idrettsanlegg
 Hekk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Hydrant	 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	Eiendomsteig	 Sport- og idrettsplass
 Bebygd område	 Dyrka mark	 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>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	



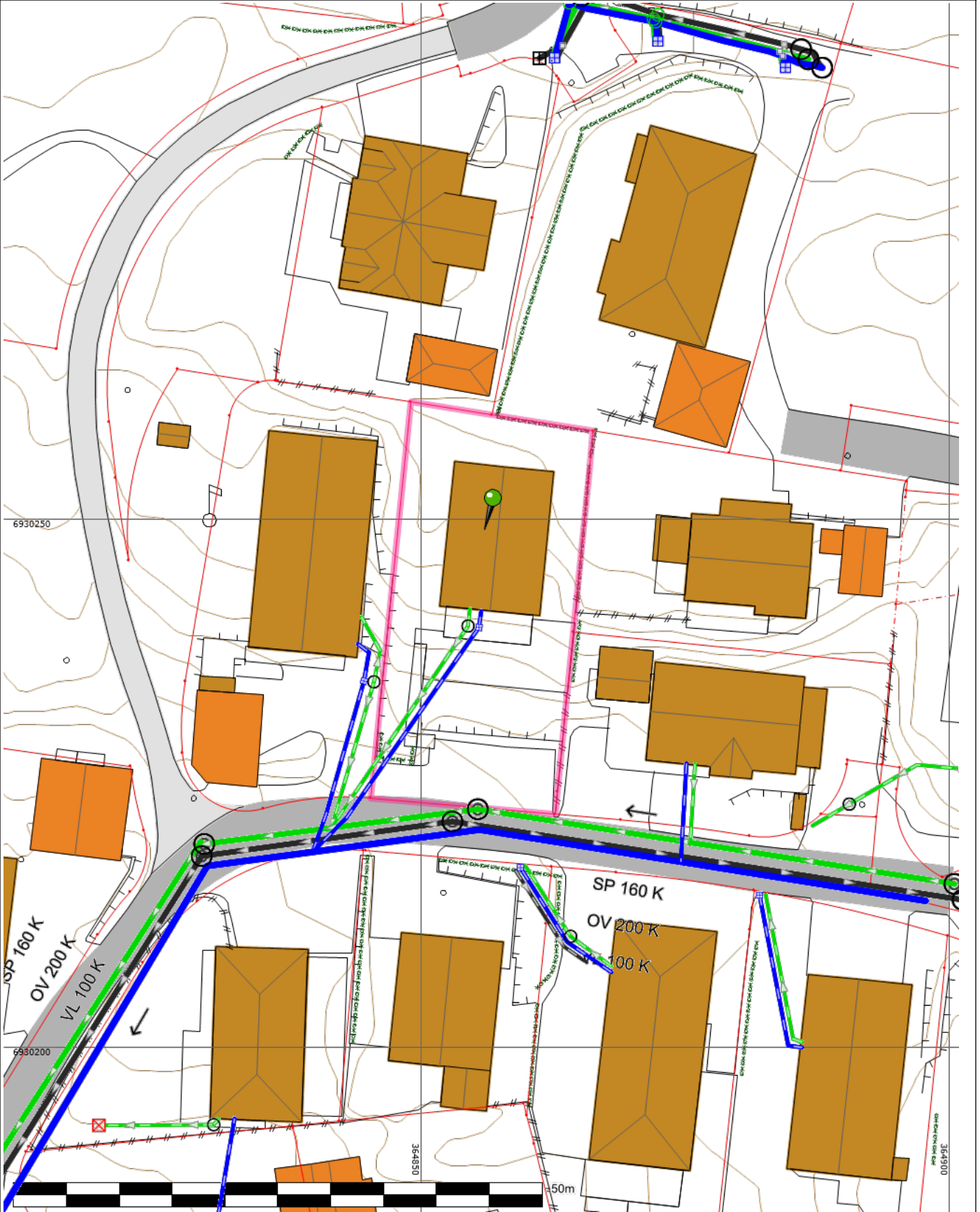
Ålesund kommune

# Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olsvollen 40 6019 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

### Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Europa-Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg	Kommunal gang og sykkelveg	Privat gang og sykkelveg	
Traktoveg midtlinje			

### Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# VEGADKOMST









































Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olsvollen 40 6019 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



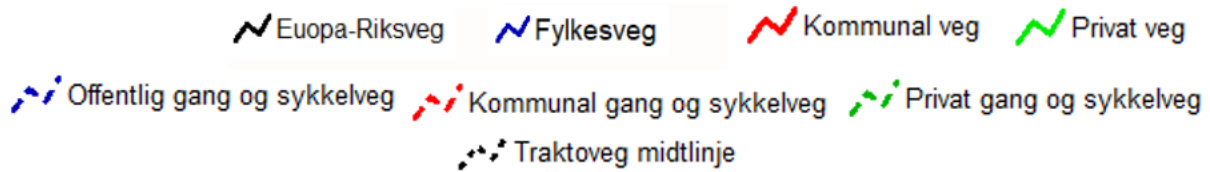
Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Vegsperring Vegnett	 Kjøreveg	 Kjøreveg
 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Eiendomsteig	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 VeggFrittstående	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Loddrett mur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Takoverbygg	 Bolig	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Kanal og grøft		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



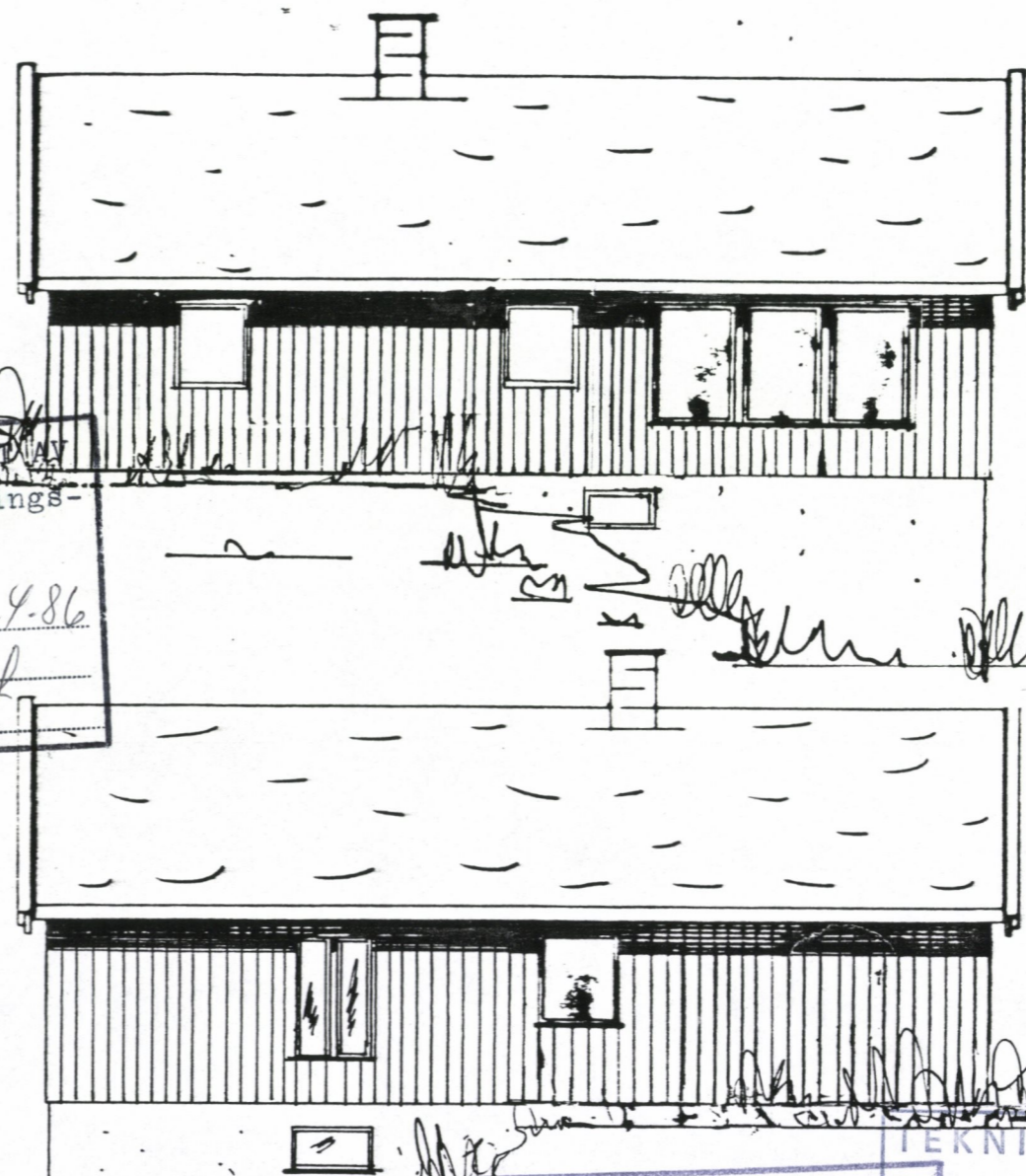
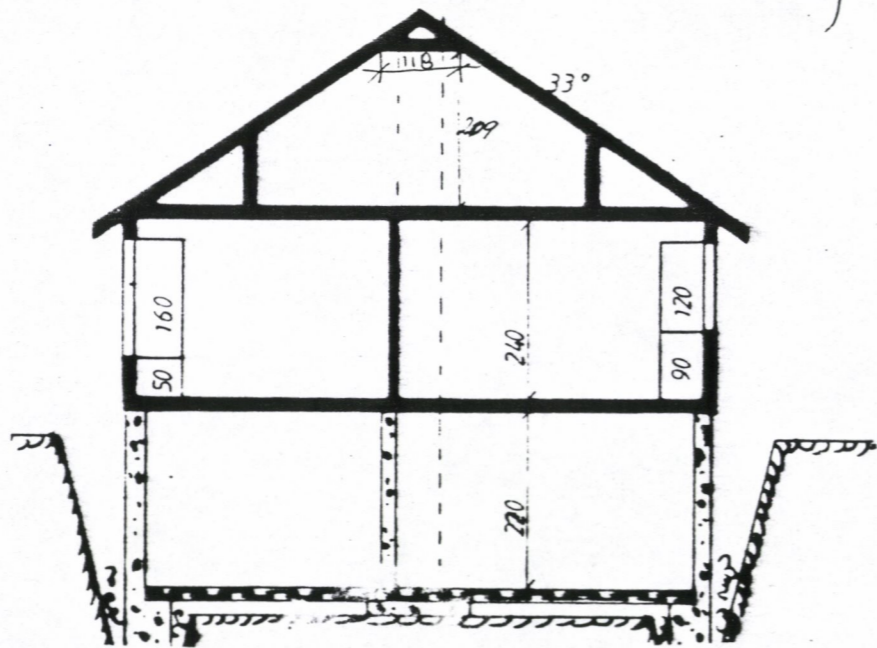
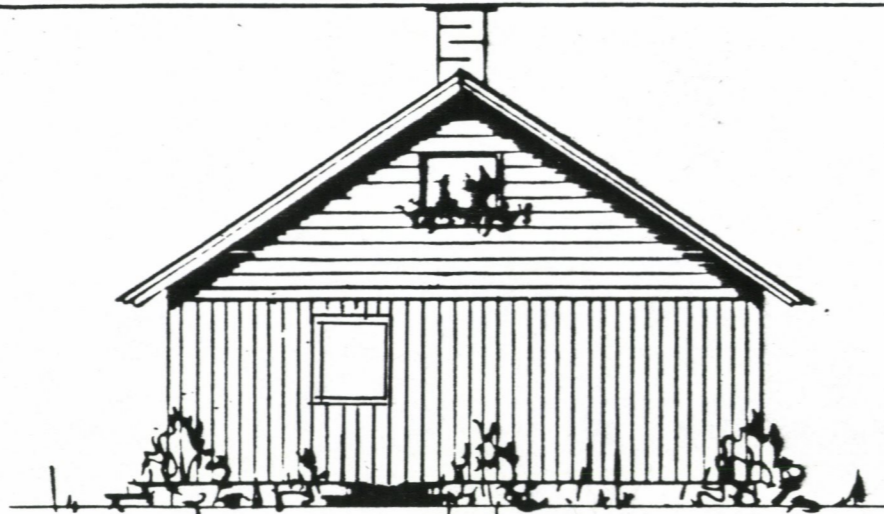
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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



GODKJENT PÅ VILKÅRSATTAVY

Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

Bygningssjefen

Sak nr. 234 dat. 29.4.86

Brev dat. \_\_\_\_\_

ANMELDESESTEGNINGER 4 APR. 1986

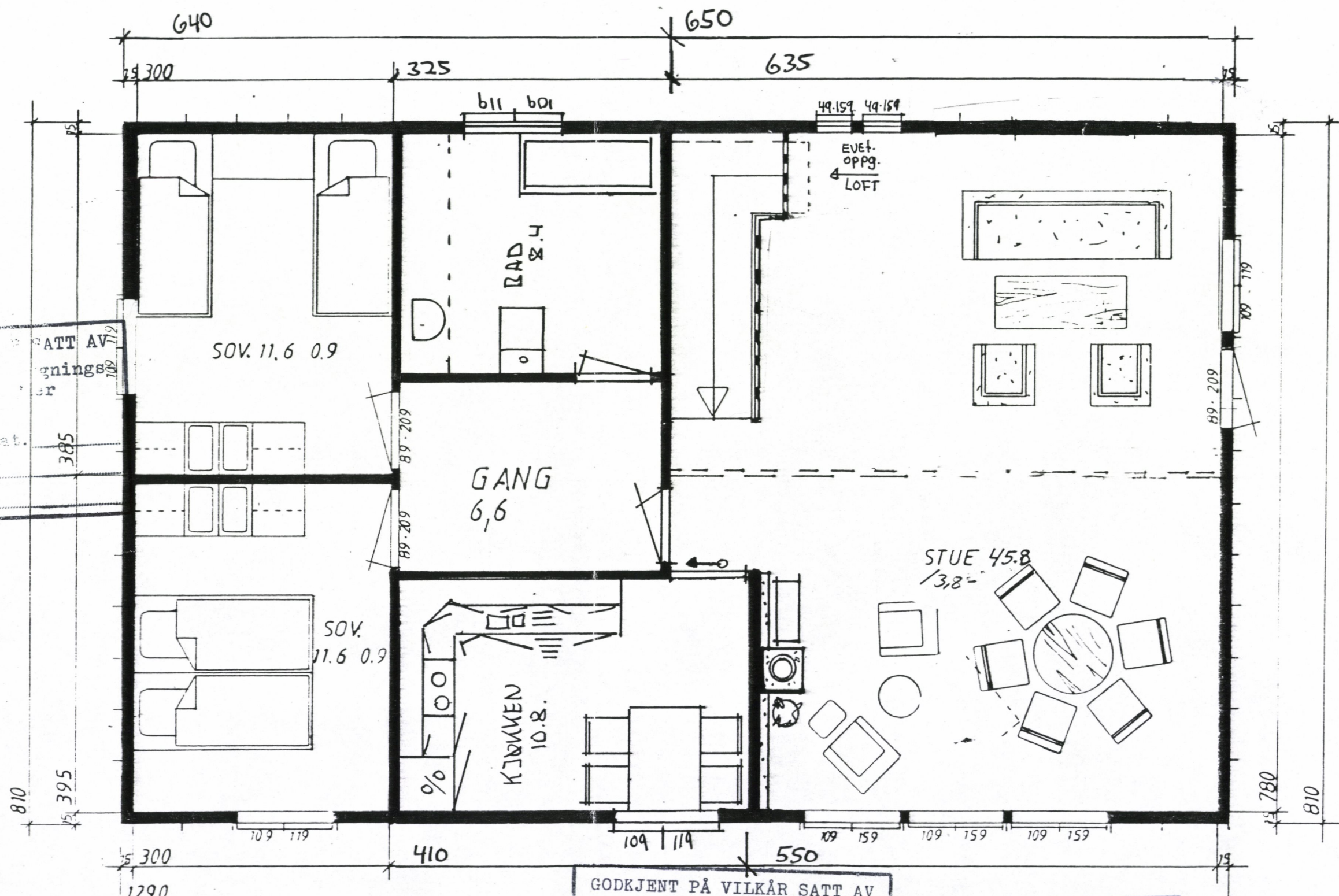
Sak nr. \_\_\_\_\_ dat. \_\_\_\_\_ Ark nr. 34/234

Brev dat. \_\_\_\_\_

	BRA		BA
1 ETASJE	95,13	1,0	95,13
KJELLER	46,72	0,5	23,36
			118,49

INNHOLD FASADER SNITT	BYGGHERRE. FYLLING LØKKA	MÅL. 1:100	REV. 17/3-86	TYPE. 47H +	2634 FÅVANG <b>HORTEN-HUS A.S</b>
	POSTADR. SPJELKAVIK	DATE. 03.04.84	27-3-86	HUS&REG.NR.	
	BYGGEPL. II	SIGN. AGH3	27/3-86		
	KOMMUNE AALESUND	TEGN NR.			





GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

Bygningssjefen

Sak nr. \_\_\_\_\_ dat. \_\_\_\_\_

Brev dat. \_\_\_\_\_

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

Bygningssjefen

Sak nr. *234* dat. *29.4.86*

Brev dat. \_\_\_\_\_

ANMELDELSESTEGNINGER

Sak nr. \_\_\_\_\_ dat. \_\_\_\_\_


Brev dat. \_\_\_\_\_

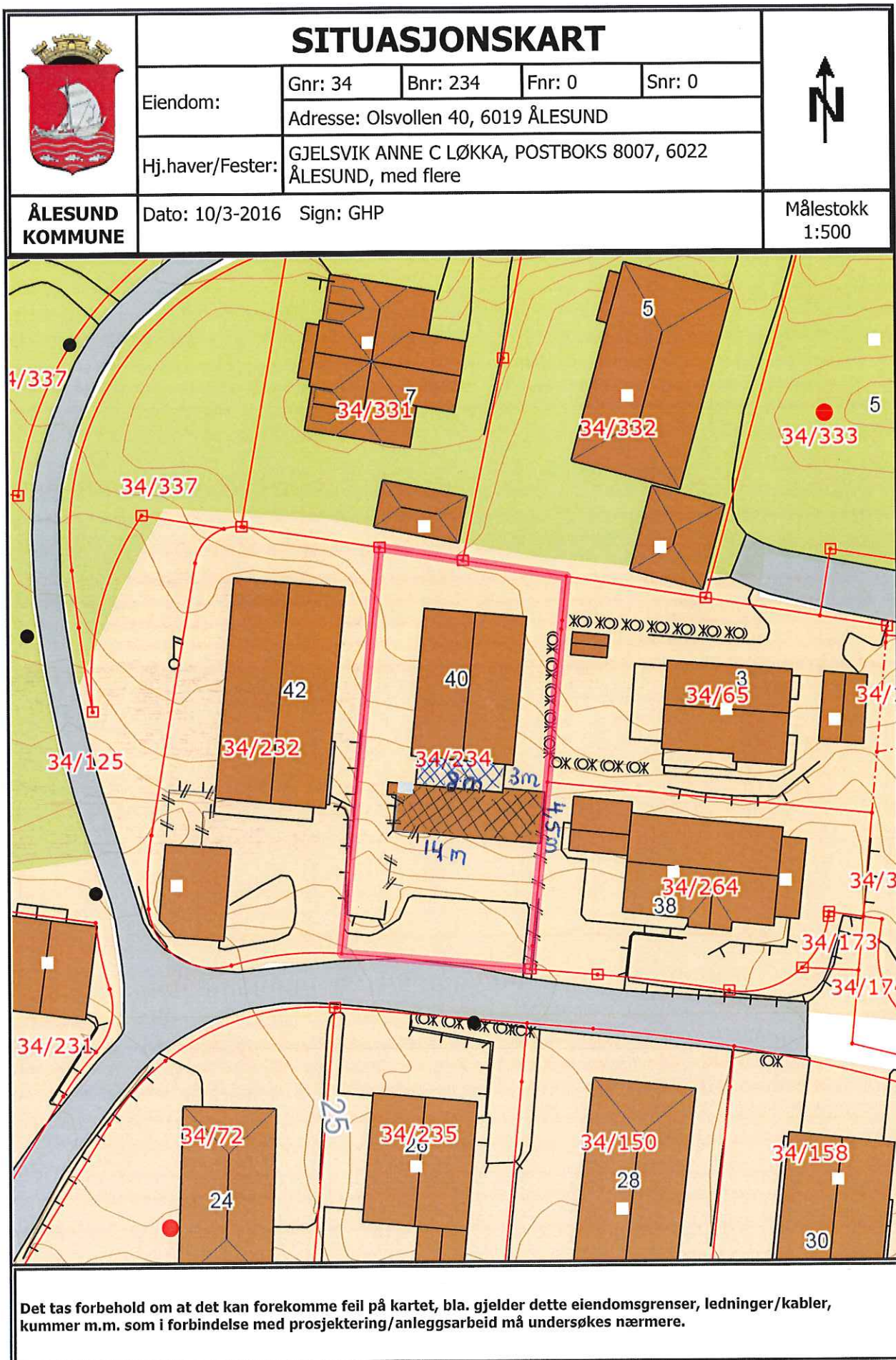
TEKNISK ETAT

Mott. 4 APR. 1986

Ark. nr. 34/234

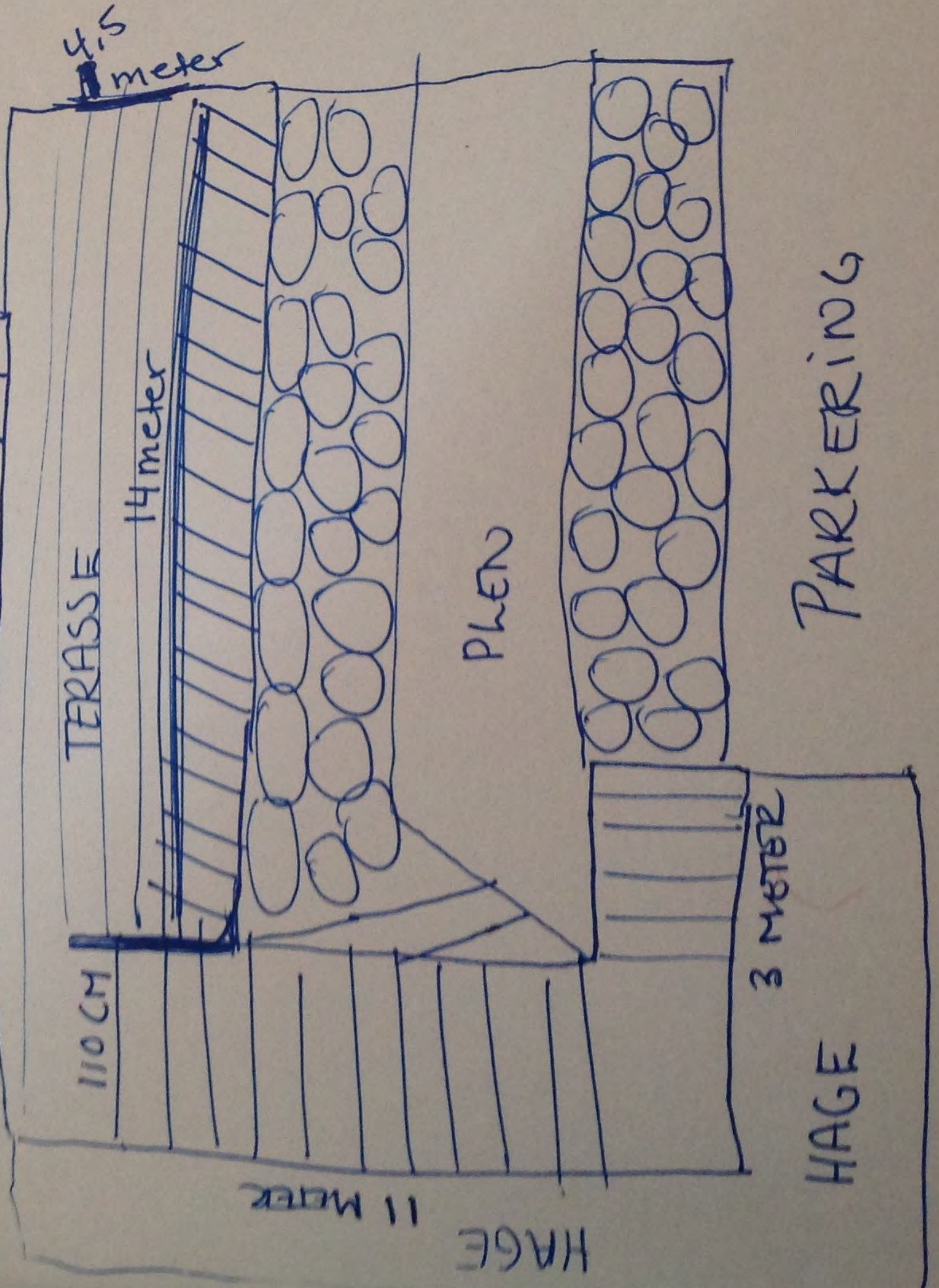
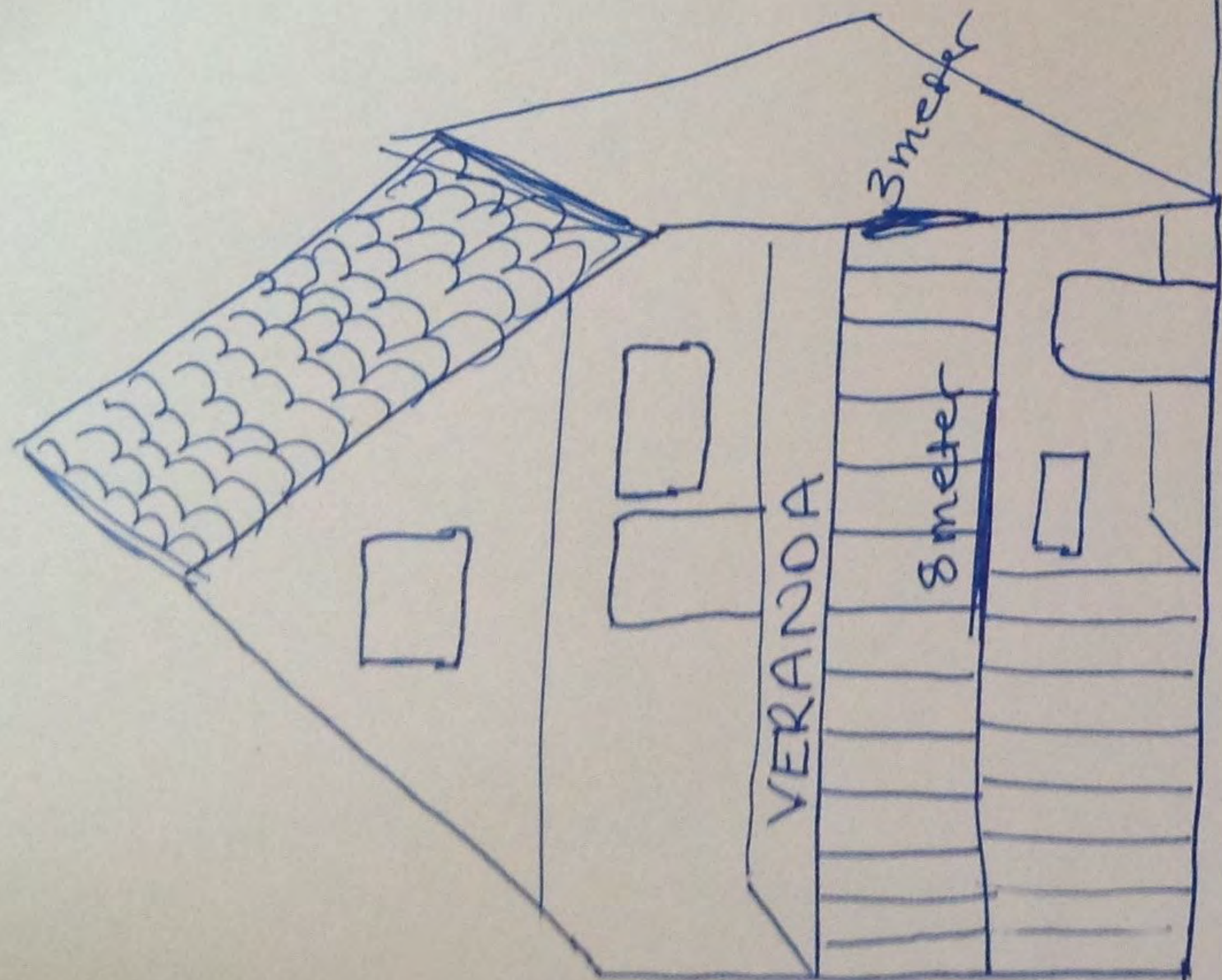
YTTERVEGG M. INNV KLEDN = 17CM

INNHOLD PLAN 1. ETG.	BYGGHERRE. <b>FYLLING LØKKA</b>	MAL. 1:50	REV. 24-5-86	TYPE <b>47H+</b>	2634 FÅVANG  <b>HORTEN-HUS A.S.</b>
	POSTADR. <b>SJELKAVIK</b>	DATO. 03.04.84	27/3-86 <i>AS</i>		
	BYGGEPL. <b>II</b>	SIGN. <b>AGH3</b>	TEGN NR.		
	KOMMUNE <b>AALESUND</b>				

















## BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Byggeplass	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. underf.nr.
<b>Olsvik</b>	<b>34</b>	<b>234</b>		
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak	
<b>Nybygg</b>	<b>Bolig</b>	<b>24.3.86</b>	<b>29.4.86</b>	<b>234/86</b>
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
<b>Egil Løkka</b>	<b>6020 Vegsund</b>		<b>42680</b>	
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
<b>Horten-Hus</b>	<b>6020 Vegsund</b>		<b>46936</b>	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
<b>Egil Løkka (mur)</b>	<b>6020 Vegsund</b>		<b>42680</b>	
<b>Rikard Antonsen (tre)</b>	<b>6017 Åsestranda</b>		<b>47223</b>	

### Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.
- Ved utsett skal oppmålingsvesenet v/avd.ing. Annaniassen kontaktes.

..... Alesund ..... den 27. juni 1986

.....  
bygningsjef

**Kjell Fjertoft**

### Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- arbeidstilsynet
- byggeløyvemyndighet
- Arkivet
- Annaniassen

**Svein Langeland**  
avd.ing.



# ÅLESUND KOMMUNE

HOVEDUTVALG FOR  
BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER

Rådhuset  
6000 ÅLESUND  
Telefon (071) 21 919

Horten-Hus

6020 VEGSUND

DELEGASJONSSAK NR. 234/86

DERES REF.:

VÅR REF.:

DATO:

SL/tf

29. april 1986

GNR. 34 BNR. 234. EIER EGIL LØKKA. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE  
FOR BOLIGHUS.

Viser til Deres søknad datert 24.3.86 vedr. ovennevnte.

For området er det stadfestet reguleringsplan og tomtedelingsplan.  
Tomten er fradelt i samsvar med denne. Atkomst fra kommunal veg.  
Tillatelse til avkjørsel er gitt. Offentlig vann- og kloakkledning  
vil kunne tilknyttes.

Bygningssjefens merknader:

Ut i fra kartet foreslås huset lagt med topp grunnmur på ca. cote 33  
og framtidig garasjeggulv på maks 27,8 rett ut i fra planene.

VEDTAK:

Forutsatt at nedenforstående vilkår nr. 1 og 2 kan oppfylles godkjenner  
bygningssjefen for sin del søknaden om byggetillatelse datert 24.3.86.

- ✓ 1. Opparbeidet og godkjent veg, vann og kloakk må være ført fram til  
tomten i h.h.t. stadfestet reguleringsplan, kfr. vedtekt til  
bygningslovens § 67. (Eventuell dispesasjon vil bli gjort  
betinget av skadesløsbrev til sikring av refusjon for kommunens  
senere opparbeidelse).
- ✓ 2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen, kfr. bygn.-  
lovens § 98.

Det gjøres oppmerksom på at i tillegg til ovenforstående vilkår  
må det også foreligge:

- ✓ A Kvitteing for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 7.3  
i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

Videre gjøres merksam på at arbeidet er registreringspliktig til  
GAB-registeret, kfr. særskilt vedlegg.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og 2 og pkt. A er oppfylt, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

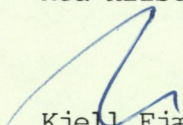
Før arbeidet settes igang må særskilt byggetillatelse foreligge. Videre må bygningsmyndighetene ha kontrollert de stedlige forhold. Bygningens beliggenhet og høyde skal også påvises.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

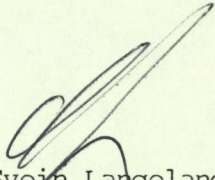
Saken oversendes: Driftssjefen, kfr. pkt. A.

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Med hilsen



Kjell Fjærtøft  
bygningssjef



Svein Langeland  
avd.ing.

Vedlegg.



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

**SAKSPAPIR**  
**DELEGERT SAK**

---

**Gnr. 34 bnr. 234 - Vedtak - Veranda, platting - Anne Charlotte Løkka Gjelsvik og Geir Ove Knoff Gjelsvik - Olsvollen 40**

**Dokumentinformasjon:**

<i>Saksbehandler:</i> Trine Røkke Hammerås <i>Tlf:</i> 70 16 26 29 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 16/1874 <i>JournalID:</i> 2016030698 <i>Arkiv:</i> GBR - 34/234	<i>Avgjøres av:</i>
--	--	---------------------

**Behandling:**

<i>Delegasjonssaksnr:</i> 307/16	<i>Dato:</i> 02.05.2016
----------------------------------	-------------------------

**Vedtak:**

Søknad om tillatelse datert 16.03.2016, komplett 30.03.2016 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at eventuell økning av golvflaten vil medføre økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

**Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Postboks 1521, 6025 Ålesund.**

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

**Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.**

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet iht. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

## Saksopplysninger:

Beliggenhet: Bydel nr.: 07 Grunnkrets nr.: 0702  
Adresse: Gnr. 34 Bnr. 234  
Søknad av: 16.03.2016/30.03.2016  
Tiltakets art: Veranda med bod, samt utvendig trapp  
Tiltakshaver: Anne Charlotte Løkka Gjelsvik

For området gjelder reguleringsplan for søndre del av Hovdelandområdet med bestemmelser, stadfestet den 11.06.1979, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

## Vurderinger:

Søknaden gjelder oppføring av veranda med bod under. Arealet på verandaen er på 24 m<sup>2</sup>. I forbindelse med oppføring av en terrasse er det søkt om en trapp mot vest, som benyttes til tilkomst til boligen. Den oppførte terrassen på eiendommens sørlige del, er ifølge tiltakshaver unntatt søknadsplikt, da den ikke overstiger mer enn 0,5 meter over terrenget.

### Konklusjon:

Bygningsmyndigheten ser og kunne godkjenne søknaden om veranda med bod, samt ny trapp i henhold til innsendte tegninger

Tiltaket oppfyller kravene i pbl § 20-4 og er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting.

Anne Laura Rasch Haugen  
konst. fagleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*



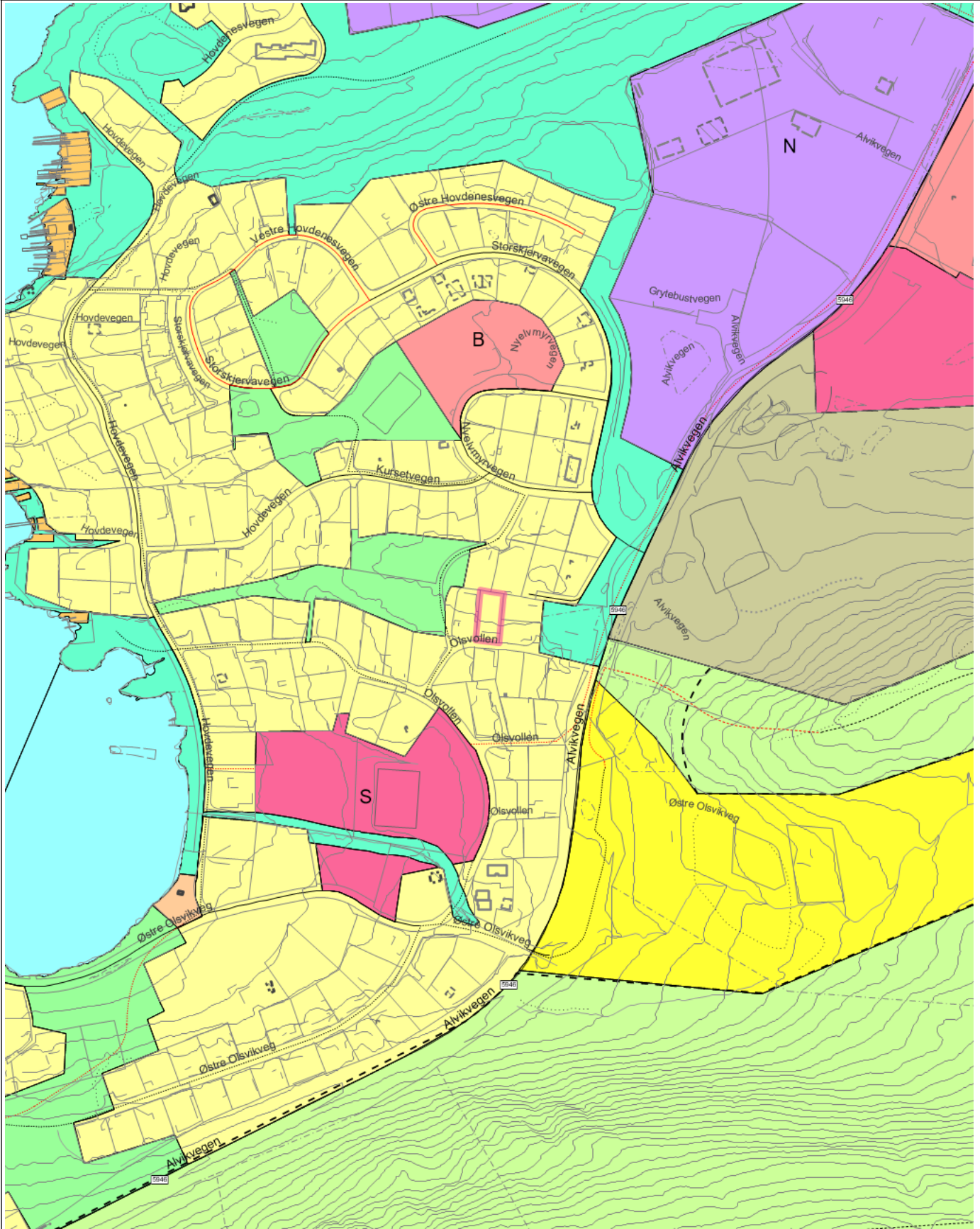
Ålesund kommune

# Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 234	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olsvollen 40 6019 ÅLESUND			
Annen info:				



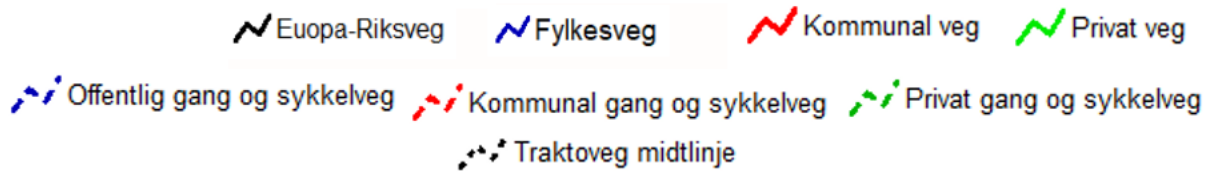
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn..		Kommunalveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Sti		Traktorveg
	Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5		Skjerm		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Idrettsanlegg		Kai- og bryggekant		Frittstående mur
	Loddrett mur		Skjerm		Slipp
	Voll		Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forskningskurve Ålesund		Høydekurve 5m Ålesund
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Byggetiltak Stikningsberegnet		Byggetiltak Ca. angivelse
	KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Bygg godkjent revet		Byggetiltak Stikningsberegnet
	KpBestemmelseGrense		Samleveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Fremtidig
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Fremtidig
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål
	Boligbebyggelse		Fritidsbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsvirksomhet		Boligbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Trase for teknisk infrastruktur		Blågrønnstruktur		Friområde
	Skytefelt/øvingsområde		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		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>B</b> Barnehage	<b>N</b> Næring / Håndverk / Lager
<b>BS</b> Brannstasjon	<b>PF</b> Plasskrevende varer
<b>O</b> Deponi	<b>P</b> Parkering
<b>G</b> Gravsted	<b>O</b> Omsorgssenter
<b>H</b> Sykehus	<b>S</b> Skole
<b>K</b> Kontor	<b>T</b> Terminal
<b>F</b> Forretning	

# Oversiktskart



Adresse: **Olsvollen 40, 6019 Ålesund**

Gnr/Bnr: **1508/34/234/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 648 m<sup>2</sup>

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 19.03.2024



# Matrikkelkart



Adresse: **Olsvollen 40, 6019 Ålesund**

Gnr/bnr: **1508/34/234/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 648 m<sup>2</sup>

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Leveransedato: 19.03.2024

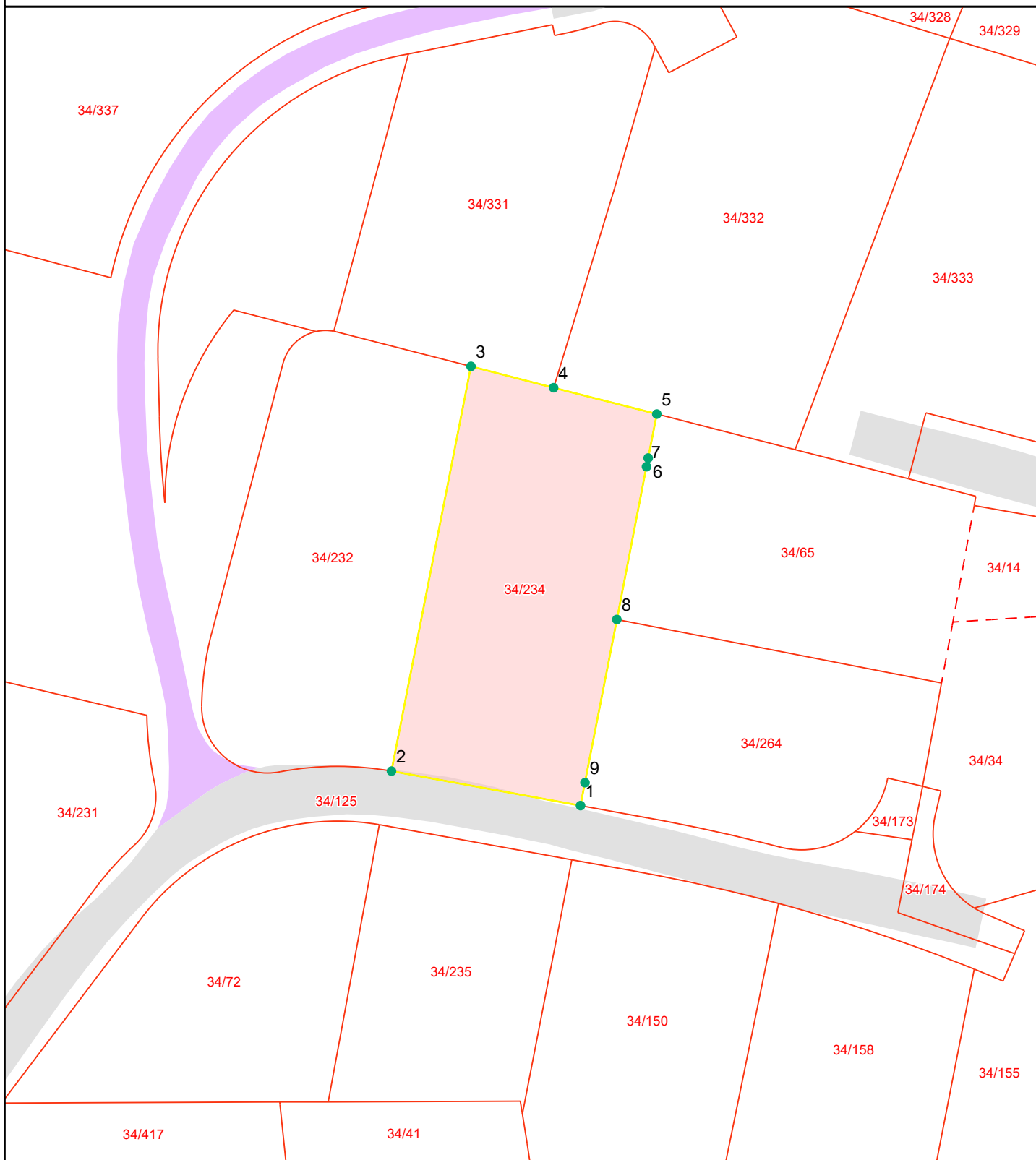


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 648 m<sup>2</sup>

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6957153.61	56475.74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	14	17.58	0
2	6957156.76	56458.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	37.73	0
3	6957193.79	56465.72	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	7.81	0
4	6957191.83	56473.28	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	5	9.74	0
5	6957189.42	56482.71	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	5	4.1	0
6	6957185.4	56481.93	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	0.81	0
7	6957184.61	56481.77	Jord	Stein med kors og vitner	Terrengmålt	14	14.24	0
8	6957170.63	56479.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	15.21	0
9	6957155.7	56476.14	Jord	Stein med kors og vitner	Terrengmålt	14	2.13	0

**Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg**


Utarbeidet Av	
Firmanavn	Zenith Elektro AS
Kontaktperson:	MARGRETE JOHANNESSEN
Adresse	Futevegen 50
Postnr/Sted:	6030 Langevåg
Telefon	70198740
E-post	firmapost@zenithelektro.no
Organisasjonsnr.	930349607
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Ep Contracting AS
Kontaktperson	
Adresse	Juraveien 4
Postnr/Sted:	4636 Kristiansand S
Telefon:	38042900
E-post	post@elproffen.no
Kundenummer:	15072
<b>Ordrenummer</b>	<b>78460</b>

Anlegg			
<input type="checkbox"/> Mindre utvidelse	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Større utvidelse	<input type="checkbox"/> Ombygging / rehabilitering
			<input checked="" type="checkbox"/> Vedlikehold
Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappe nr	
OLSVOLLEN 40 , 6019 ÅLESUND			
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
09.04.2024	22.04.2024	22.04.2024	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon	
FEL	NEK 400:2002	Bolighus	
<input type="checkbox"/> Prosjektering	<input checked="" type="checkbox"/> Utførelse		

Beskrivelse
Utskiftning av sikringsskap og innmat

Erklæring
Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:
<input checked="" type="checkbox"/> Boligmappe.no <input type="checkbox"/> E-post <input type="checkbox"/> Per post
Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	
Dato:	22.04.2024
Signatur:	

Ansvarlig Montør: MALIN NESDAL ASKE

## Bilder tilhørende ordre 78460



Skjema: "LAND - NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM: Utskiftning av sikringskap og innmat"

Spørsmål: Beskrivelse

Filnavn: 6F74FE46-FF68-4B8C-AA49-1C0DB9C05282.jpg



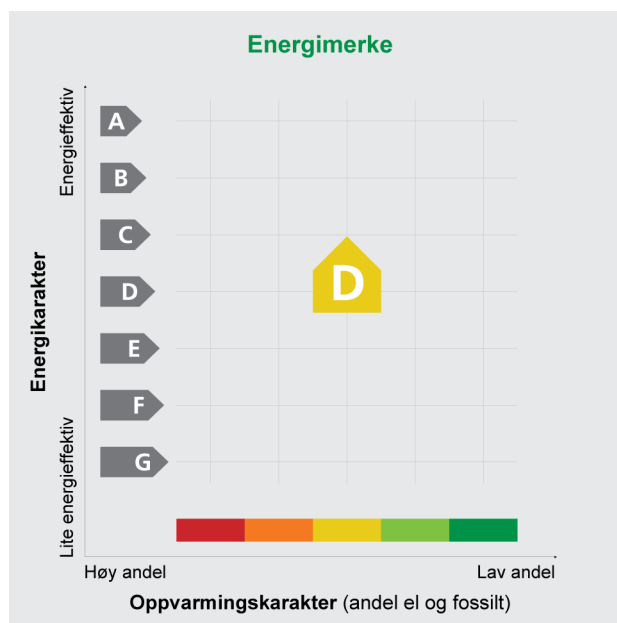
Skjema: "LAND - NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM: Utskiftning av sikringskap og innmat"

Spørsmål: Beskrivelse

Filnavn: 560F8BE9-BE22-4465-9075-8A1BA3F34B86.jpg

# ENERGIATTEST

Adresse	Olsvollen 40
Postnr	6019
Sted	ÅLESUND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	34
Bnr.	234
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	10136172
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2016-638281
Dato	20.02.2016



Eier	Anne charlotte Løkka gjelsvik
Innmeldt av	Anne charlotte Løkka gjelsvik

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår:</b>	1988
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	180
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe Ved
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Olsvollen 40

Postnr/Sted: 6019 ÅLESUND

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 20.02.2016 21:55:29

Energimerkenummer: A2016-638281

Ansvarlig for energiattesten: Anne charlotte Løkka gjelsvik

Energimerking er utført av: Anne charlotte Løkka gjelsvik

Gnr: 34

Bnr: 234

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr: 10136172

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



# Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

**Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

## **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

## **Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter**

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

## **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

## **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

## **Uhell**

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

## **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

## **Bygningsforsikring**

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

## **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

## **Pris**

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	<b>15.050 kroner</b>
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	<b>17.550 kroner</b>

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

## **Egenandel**

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

## **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

# Olsvollen 40

Nabolaget Olsvika - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Olsvik barnehage	3 min
Linje 17	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	29 min

## Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	7 min
610 elever, 32 klasser	3.7 km
Åse skole (1-7 kl.)	7 min
290 elever, 16 klasser	3.9 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.)	9 min
216 elever, 12 klasser	5.2 km
Blindheim barneskole (1-7 kl.)	10 min
489 elever, 26 klasser	7 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
502 elever, 19 klasser	3.2 km
Borgund vidaregåande skole	4 min
730 elever, 54 klasser	2.5 km
Spjelkavik videregående skole	5 min
492 elever	2.6 km

## Ladepunkt for el-bil

PostNord Ålesund	16 min
Tafjord Marked AS	16 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 91/100

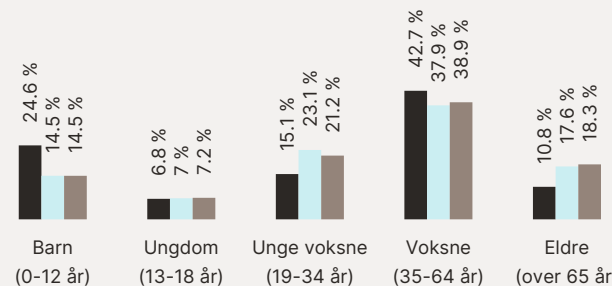


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 80/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Olsvika	778	264
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Askepott barnehage (0-2 år)	3 min
14 barn	0.2 km
Olsvika idrettsbarnehage (0-5 år)	3 min
128 barn	0.2 km
Høgvoll barnehage (1-5 år)	26 min
95 barn	1.9 km

## Dagligvare

Kiwi Breivika	21 min
Rema 1000 Breivika	27 min
Post i butikk	1.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

## Sport

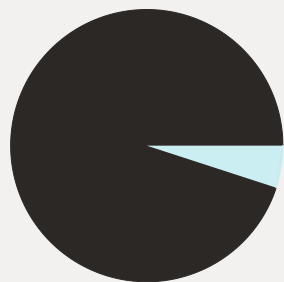
⚽ Olsvika balløkke 5 min 🚶  
Fotball 0.4 km

⚽ Borgund v.g. skule 5 min 🚶  
Aktivitetshall 2.6 km

🏃 Aktiv trening Breivika 21 min 🚶

🏃 Sprek365 Spjelkavik 5 min 🚶

## Boligmasse



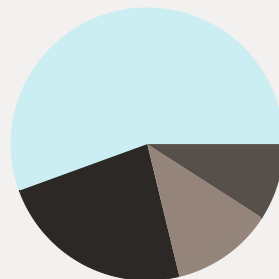
■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa 6 min 🚶

📍 Vitusapotek Moa Nord 5 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder  
■ 55% 6-12 år  
■ 12% 13-15 år  
■ 9% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

■ Olsvika  
■ Ålesund  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

