

# Remvikvegen 31

REMVIKA

notar



Prisantydning Kr. 12 000 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 350/389 kvm  
Megler Ole Christian Walderhaug Tlf 928 06 440

NOTAR.NO

notar



# Remvikvegen 31

Arkitekttegnet enebolig på en av byens beste utsiktstomter | Unik mulighet!

Adresse	Remvikvegen 31 6010 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 12 000 000,-
Omkostninger	Kr 318 990,-
Totalpris	Kr 12 318 990,-
BRA-i/BRA Total	350/389 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1970
Soverom	4

Velkommen til en sjelden mulighet på en av byens beste utsiktstomter. Denne arkitekttegnede eneboligen ligger høyt og skjermet til med panoramautsikt og svært gode solforhold fra morgen til kveld. Boligen er på hele 389 kvm inkludert dobbel garasje, og byr på romslige oppholdsrom og gjennomtenkte løsninger tilpasset både familieliv og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til terrasse og naturtomt med en utrolig utsikt som skaper en helt spesiell atmosfære. Her får du flotte uteområder, god plass til hele familien og en attraktiv kombinasjon av privatliv, komfort og nærhet til byens tilbud. En sjelden eiendom med kvaliteter som må oppleves.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



## Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
928 06 440 / ole@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	39
Nøkkelinformasjon	40
Plantegning	65
Vedlegg	70
Budgivning	193

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning





Boligen ligger på en 3 mål stor tomt. Det er en romslig bolig på 3 plan med dobbel garasje



På sørsiden, med utgang fra stue, finner man en terrasse som har direkte adkomst til egen naturtomt



Denne eiendommen har en av byens beste utsikter



Det er også uteplass på vestsida av boligen



Fra denne har man også utsikt mot Åse og Moa. Her er god plass til stor sittegruppe. Ved st. hans har du solen helt til 23:15



Det er også tilgang til terrasse på østsiden. Denne er mer skjermet fra vær og vind og er en yndet solplass og her får man solen tidlig på morgenen





Her er også en fantastisk utsikt mot Sunnmørsalpane og naturen rundt



Boligen ligger tett på naturen

































































# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Remvikvegen 31 ligger i det attraktive området Remvika i Ålesund kommune, ca 14 km øst for Ålesund sentrum. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og det oppleves som rolig med lokal trafikk og gode bussforbindelser.

Eiendommen har kort avstand til flere skoler og barnehager, blant annet Spjelkavik barneskole (1,9 km), Spjelkavik ungdomsskole (1,9 km) og Møre barne- og ungdomsskule (3,7 km). Det finnes også videregående skoler i nærheten, som Borgund videregående skole (2,7 km) og Spjelkavik videregående skole (3,1 km). Barnehager som Skåthaugen barnehage (1,4 km) og Skogheim barnehage (1,6 km) er lett tilgjengelige.

Dagligvarebutikker som Spar Spjelkavik (1,8 km) og Rema 1000 Blindheim (1,9 km) ligger innen kort avstand. For større shoppingmuligheter er AMFI Moa kun 6 minutter unna med bil. Offentlig transport er godt dekket med flere busslinjer tilgjengelige fra Myrabakken, som ligger 7 minutters gange fra eiendommen.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er flere sportsfasiliteter i nærheten, som Sandingane sandvolleyballbaner (1,6 km) og Spjelkavik barne- og ungdomsskole med aktivitetshall (2 km). Ålesund Lufthavn, Vigra, ligger ca 30 minutter unna med bil, noe som gir enkel tilgang til nasjonale og internasjonale reisemål.

## ADKOMST

Kjør fra Spjelkavik mot Vegsundet via gamlevegen/Myrabakken. Fra Spjelkavikvegen ta av ned Remvikvegen. Kjør veien rett frem ca 430 meter. Sving så til venstre og kjør ca 100 meter.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Remvikvegen 31, 6010 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

2-0033/26

### SELGER

Odd Arne Skogen  
Benedikte Gaarn Skogen

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 21, bruksnummer 13, , ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

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

### STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et strømforbruk på 17500 kWh i 2025, men de påpeker at de bruker mye ved i forbindelse med vedfyring. Kostnader vil altså variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Dette gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

### TOMT

Eiet tomt på 3.369 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er opparbeidet med plen, grus, treterrasser, beplanting, hekk, hønsegård, veksthus etc.

Plantekasser i tre, drivhus, gjerdet, pallekarmer, hønsehus uten høner og espaliert plommetre medfølger i handelen.



Det gjøres oppmerksom på at opparbeidet snuareal nord for garasje ligger utenfor tomtegrense. Det er opplyst om at det på tomta er en eldre brønn som ikke er i bruk. Det er på tomta nedgravd septiktank og oljetank.

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

#### **SOLFORHOLD**

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 23.03.2026, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

#### **BYGGEÅR**

1970

#### **BYGEMÅTE**

Enebolig oppført i 1970, med tilbygg fra 1984, 1989 og 1993. Boligen består av en hovedetasje, loft og en underetasje.

Byggegrunnen er ukjent, men det er påvist fjell i krypkjelleren. Fundamentene består av en grunnmur i betong, lettklinkerblokker og betongstein. Grunnmuren er pusset og malt ved inngangspartiene, mens andre deler er ubehandlet.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjent type og omfang, selv om det stedvis er observert vorteplast.

Veggkonstruksjonen er et bindingsverk fra byggeåret. Utvendig er fasaden kledd med stående bordkledning og stedvis malte plater av ukjent type. Taktekkingen består av pappshingel fra 2023.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre. Hovedtaket har en tilnærmet flat konstruksjon som er gjenbygget i sin helhet. I tilbygget mot nord er det et skråtak med et mindre kryploft. Takrenner og nedløp er i metall, hovedsakelig fra 2023, men med innslag av eldre deler.

Etasjeskillet mellom kjeller og første etasje er en betongdekke, mens øvrige etasjeskiller er trebjelkelag.

Boligen har i hovedsak teakvinduer med 2-lags glass fra byggeårene, supplert med noen malte trevinduer fra 2020 og overlysvinduer med 3-lags glass fra 2022. I stuen er glass og glasslister i noen fastvinduer skiftet i 2021. Hovedytterdøren i første etasje er fra 2016, og det er flere nyere balkongdører fra 2016/2020. I kjelleren er det en hovedytterdør i teak fra byggeåret og en skyvebalkongdør fra 1987. Garasjen har to leddporter i metall.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt skiferterrasse og en sørvendt treveranda med trekkverk. Fra hallen er det utgang til en nordvestvendt terrasse som ligger over et boligrom, med tettesjikt av PVC-duk fra 2021. I første etasje er det også utgang fra gangen til en sørvendt veranda. Fra stuen i kjelleren er det utgang til en treterrasse på terreng. Ved inngangspartiet er det en flislagt skifertrapp med stålrekkverk.

Garasjen har en grovstøpt betongplate på gulvet, vegger av lettklinkerblokker og en støpt betongplate som innvendig tak.

#### **SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG**

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler nedløp ved garasje mot nord.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fasadeplater er av ukjent type, utifra byggeår/alder så kan det ikke utelukkes at dette er eternittplater med asbestholdige innhold.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
  - Det er i skråhimlingen i tilbygg påvist antydning til svertesopp/fargeforskjell i overgang ved luftepapp i taktroet.
- Det er foretatt fuktmålinger i de lett tilgjengelige områdene, uten å påvise unormale fuktforhold i disse områdene ved befaring; 10% som anses som tørt treverk.

Utvendig - Vinduer

Avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig - Dører - eldre

Avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik:

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

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse. Stedvis gjenstår finish overflatebehandling av grunnmurer.

Tomteforhold - Oljetank

Avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

**VIKTIG**

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

**SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 24.03.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2004.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 22.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Finurlig bygg, Fagrør og Alfa elektro. Beskrivelse: I 2022 ble badene total renoveret.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja. Beskrivelse: Alt nytt og i henhold til gjeldende regelverk.

2.2. Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Fagrør. Beskrivelse: Reenovering av bada i 2022. Lekkasje fra avløp kjøkken 2026.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Manglende lufting på soverom i kjelleren - tidligere fuktinnsig i gangen mellom kjøkken og stue.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Lekkasje i gangen mellom stue og kjøkken i kjelleren. Sig inn ved berget. Ble tettet og ikke registrert siden. Beslaget på skråtaket var for kort, ved sterk vind og regn kom det litt vatn inn. Reparerert ved takbytte. Ett ventilasjonsrør ved kjøkken er kappet og ikke i bruk, har lekt ved sterk og gitte vinder. Er reparert.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Beskrivelse: Påbud om større glassflate inn mot stua. Der er en sprekk i pussen mot stua.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Beskrivelse: Noen gamle sprekker i kjelleren- vaskerom og trapperom.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har vært mus i konstruksjonen. Fant ett hull ved renovering i 2022 og gjort noen tiltak. Hørt mus to ganger i vinterhalvåret 25/26 - en gang i taket over hovedsoverom og en gang over stua.

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

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Firmanavn: YIT, Seas og Alfa elektro. Beskrivelse: Oljetank demontert av forrige eier. Nye sikringsskap i 2013 i både hovedhus og utleiedel. Diverse ved renovering.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Alfa elektro 2026 - el kontroll.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Nei.

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja. Beskrivelse: Gangen mellom stue og kjøkken i kjelleren er murt av tidligere eier. Ventilatoren i kjøkken er montert av nåværende eier.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Ja.

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Nei.

15.2. Er tanken plombert? Nei.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Firmanavn: Vidar Botn Blikk (VBB) og Spjelkavik tak. Beskrivelse: Spjelkavik tak la pvc duk på takterrassen i nord i 2020. VBB la Icopal 2 - lags både på hovedtak og skråtak inkludert nye takvindu i 2022.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja. Beskrivelse: Deler av kjelleren er blitt leid ut fra omkring 1990 og er utstyrt med eget bad, kjøkken, stue, soverom, vaskerom og bod.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Beskrivelse: To utbygginger, en i 1988 og 1993.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Arkitekt ble brukt i begge tilfeller - men av ukjent årsak er det ikke sendt ferdigstilling etter utbygging i 1993.

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Reguleringsplan for Remvika der blant annet det er inntegnet 2 tomter på eiendommen- veien vil bli lagt om slik at den blir slakkere og asfaltert.

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

21. Er det foretatt radonmåling? Nei.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Utbyggingen i 1993 er ikke ferdigstilt, men er godkjent.

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

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

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det var en mindre lekkasje i kjøkkenbenk i 2026 som ble utbedret av Fagrør AS.

2023:

- Taktekkingen er av 2-lags Icopal fra 2023 på hovedtak, utført VVB Bygg AS.
- Renner og nedløp er i metall fra i stor grad fra 2023, men kan og være innslag av eldre deler.

2022:

- Begge badene i 1.etasje er oppusset av Finurlig Bygg AS, Alfa Elektro AS og Fagrør AS.
- Det er overlysvinduer med 3-lags glass fra 2022.

2021:

- Tekking på takterrasse er skiftet ut i 2021 av Nivelle bygg.
- Tettesjikt på terrassen er pvc duk fra 2021, utført av Spjelkavik AS.

2020:

- Bygningen har noen få malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020.
- Bygningen har malt hovedytterdør i 1.etasje fra 2016 og flere nyere malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2016/2020.

2018:

- Ny el- måler i utleiedel i 2018.

2013:

- Nye sikringskapp i 2013 i både hoveddel og utleiedel iflg eier.

2011:

- I noen fastvinduer i stuen er glass og glasslister skiftet i 2011.

2008:

- Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2008.

2005:

- Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter delvis fornyet rundt 2000/2005.
- Det er i 1. etasje et toalettrom som er overflateoppussing i cirka 2005.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Framtidig (3043.9 kvm)
- Friområde - Nåværende (324.91 kvm)

### GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. Følgende plan er gjeldende for området;

PlanID 1508 2023007248 Digerneset - Remvika gbnr 21\_1 (vedtaksdato 21.03.2024). Eiendommens reguleringsformål er:

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (3315.32 kvm)
- Kjøreveg (36.04 kvm)

Eiendommen ligger i dag frittliggende til, men detaljreguleringsplan for Digerneset, Remvika legger til rette for fremtidig boligbygging, lekareal, friområde, naust og tilkomst til tomter, jfr. vedlagte kartutsnitt av Reguleringsplan.

### BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

## REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det per 05.03.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/ berører eiendommen.

## PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 05.03.2026.

## FORHÅNDSKONFERANSE NABOEIENDOM

Det ble avholdt en forhåndskonferanse mellom Ålesund kommune og tiltakshaver Idéhus Ålesund AS den 19.06.2025. Tiltakshaver ønsker å bygge ut boligfeltet innenfor planområdet Digerneset-Remvika. Eiendommen som skal bygges ut er gbnr. 21/1. Det er ønskelig å bygge ut i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Idehus skal bygge ut områdene for konsentrert boligbebyggelse, herunder BK5, BK6, BK7, BK8, BK10 og BK11. Områdene vil bygges ut etappevis. Innenfor områdene kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse, som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l. Det er bl.a. ønsket å oppføre firemannsboliger, som vil falle inn under flermannsboliger.

## Relevante bestemmelser i reguleringsplanen

Det er ikke fastsatt et bestemt antall boenheter per delområde. Utnyttelsesgraden og krav til privat uteoppholdsareal vil imidlertid begrense antall boenheter. Det er krav om privat uterom pr. boenhet på 12% av bruksarealet. Arealet kan etableres på terrasse, veranda, balkong eller på terreng. Grad av utnyttning er fastsatt til 40% for BK5, BK6, BK8 og BK10. Utnyttelsesgraden for BK7, BK9 og BK11 er 50%.

Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 m, og mønehøyde ikke over 9,0 m. For pulttak kan gesimshøyden være lik mønehøyden på 9 meter. Det er tillatt med trappeoppbygg på maks 6 m<sup>2</sup> og inntil 9,8 meter gesimshøyde.

For øvrige bestemmelser vises det til reguleringsplanen.

## Veganlegg

Tiltakshaver skal etablere veg i samsvar med reguleringsplanen. Det vises til bestemmelser i reguleringsplanens § 5. Veganlegget vest i reguleringsområdet skal ikke etableres, da området skal utvikles av en annen utbygger. Det minnes om rekkefølgekravet i § 9.1 som sier at det ikke kan gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdet før tilkomstvegene med fortau til de enkelte eiendommene er opparbeidet i samsvar med planene. Boligbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traseer med anleggsvegstandard. Etter nærmere avtale med kommunen kan en vente med å legge topplaget på vegene til den totale utbyggingen skal ferdigstilles.

## Lekeplasser

Det følger av rekkefølgekravet i § 9.2 at før det vært gitt brukstillatelse til første bolig i de ulike delområdene skal det dokumenteres at tilhørende nærlekeplasser, kvartals/naturekeplasser, snarveg o\_TV1 og fortau er ferdig opparbeid.

Det følger av reguleringsplanen § 4.3 at regulerte felles lekeplasser skal være felles for alle boligområdene. Ved etappevis utbygging skal lekeplassene opparbeides slik:

- F\_LEK1 for BK1 og vestre del av BK2, BK4, BK9 og BF2
- F\_LEK2 for østre del av BK2, BK3, BF3 og BK5
- F\_LEK3 for BK6-8, og BF6
- F\_LEK4 for BF4-5, og BK10-11
- F\_LEK5 for BK6-11

## Refusjon

Den som vil «legge, omlegge, fornye eller utvide godkjent offentlig veg» kan kreve sine utlegg refundert, jf. pbl. § 18-3 første ledd. Private refusjonskrav er betinget av at tiltaket kan pålegges i medhold av § 18-2. Dette innebærer at en privat refusjonskreditor ikke kan kreve refusjon for vei som overstiger de lengde- og breddebegrensninger som gjelder for byggetiltaket etter § 18 2.

Utgiftene som refererer seg til en strekning hvor en sammenhengende opparbeidelse av tiltak som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted, skal samlet fordeles på de arealer som ifølge § 18-6 er refusjonspliktig til enheten, jf. pbl. § 18-4 første ledd første punktum. Bestemmelsens andre punktum gir imidlertid hjemmel for å dele opp refusjonsenheten når det er nødvendig for å hindre «en klart urimelig fordeling av utgiftene mellom de eiendommer som berøres av tiltaket».

Den refusjonsberettigede kan kreve tilbake samtlige utgifter som har vært nødvendig for å oppfylle de krav som er fastlagt i §§ 18-1 og 18-2, jf. § 18-5 første ledd. Refusjon for tiltak som nevnt i § 18-3 første ledd belastes ubebygd areal som blir byggeklart etter §§ 18-1 og 18-2, enten tilknytningen til anlegget skjer direkte eller gjennom privat veg.

Som ubebygd areal regnes også ubebygd del av bebygd eiendom når den ubebygde del kan bebygges selvstendig. Det samme gjelder del av bebygd eiendom som ikke kan bebygges selvstendig, dersom eksisterende bebyggelse utgjør mindre enn 2/3 av tillatt utnyttning, jf. pbl. § 18-6.

Videre følger det av pbl. § 18-7 første ledd at de utgifter som kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttning.

Refusjonsbeløpet som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen, jf. annet ledd.

Det vises til øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven kapittel 18.

Ovennevnte er et utdrag fra referat fra forhåndskonferansen. Komplette referat kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

#### SØKNAD OM ENDRING NABOEIENDOM

Eier av naboeiendom Remvikvegen 42, gbnr. 21/29, søkte den 11.09.2025 om tillatelse til bygging av tilbygg, påbygg og fasadeendring på ovennevnte eiendom. Søknaden hadde mangler og er derfor ikke videre behandlet per 06.03.2026.

#### DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 05.03.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 15 berørte datasett:

- Temadata - Befolkningsstatistikk
- Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, puk-, og mineralressurser
- Temadata - Geologi - Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Temadata - natur - Natyrtyper
- Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
- Temadata - Friluftsliv
- Temadata - Geologi - Radon
- Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
- Temadata - Natur - Vassdrag
- Temadata - Plan
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
- Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte

kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

#### MER INFORMASJON

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser, planomtale, arkeologisk rapport utarbeidet i forbindelse med detaljregulering av området m.m. kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### OPPVARMING

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har varmekabler i de fleste oppholdsrom, dog med unntak av i toppetasje og i påbygg, varmepumpe luft-til-luft i stue og vedfyring via peis med innsats. Badene har gulvvarme, og det er periodisk avtrekk for ventilasjon.

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

Det foreligger en rapport etter feiing av skorsteinen i Remvikvegen 31, bruksenhet H0101, 6010 ÅLESUND den 21.10.2024. Sotmengde i skorstein: Middels sot. Sak er registrert avsluttet uten avvik. Kopi av rapport etter feiing av skorstein følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er en nedgravd en oljetank på tomta. Fra og med 2020 er det forbudt med oppvarming av boliger med fossil olje. Det kan komme pålegg om at oljetank må fjernes i sin helhet, alternativt tømmes/spyles plomberes. Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dette.

#### TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen. Plassert i skap i stua. Tv via wifi.

#### PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje med to leddporter med portåpner. For øvrig parkeringsmuligheter på tomt. Det gjøres oppmerksom på at opparbeidet snuareal nord for garasje ligger utenfor tomtegrense. Det er ikke installert el-billader på eiendommen.

#### VEI/VANN/KLOAKK

##### ADKOMSTVEI

Eiendommen har adkomst via gruset privat vei i dag, jfr. vedlagte kart over veiadkomst. Det er regulert inn fremtidige veier til eiendommer som ikke er bygd. I følge selger så er vinterbrøyting i utgangspunktet et fellesansvar. De har selv benyttet seg av snøfreser. For private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er tinglyst refusjonsplikt til kommunen. Dette betyr at eieren har akseptert å betale sin del av veibygging knyttet til fremtidig regulert gate, i tråd med et offentlig vedtak.

#### VANN

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses at vannledning stedvis ligger noe grunt og derfor kan være utsatt for frost. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig tilkoblingspunkt. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Kommunalt ledningskart følger vedlagt i salgsoppgaven.



#### AVLØP

Eiendommen har privat avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Det gjøres oppmerksom på at slike private anlegg vedlikeholdes for eiers regning.

#### BEBYGGELSE

Boligen ligger på en høyde med omtrent 360 grader sol- og utsiktsforhold. Eiendommen ligger i dag frittliggende til, men det er regulert til boligområde i omkringliggende områder rundt eiendommen.

#### BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

#### SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

#### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Myrabakken som ligger ca 7 minutters gange/0.6 km fra eiendommen. Her passerer linjene 1, 2, 4, 14, 21, 41, 110 og 250.

#### ADGANG TIL UMLEIE

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boenheten kan leies ut i sin helhet til boligformål.

I vedlagte tilstandsrapport, og følgelig i deler av salgsoppgave, så omtales deler av underetasje som utleiedel. I underetasje er det tegning fra 1968, samt tilbyggstegninger fra 1988 og 1993 som er gjeldende godkjent tegning. Soverom/gang/kjøkken mot sør er på tegning angitt som lekerom og hobbyrom. Dagens bad og vaskerom er på tegning fra 1968 wc/dusj/bod. Gang og stue, fremkommer på tegning fra 1988. Endringer av boder til vaskerom og til bad er søknadspliktige bruksendringer. Det er dør mellom boligens hoveddel og boligens utleiedel (hybeldel), men denne er per i dag avstengt.

Utleie av hybel i form av ett eller flere rom som utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang, regnes som tradisjonell boform. Det vil si at det må være en intern forbindelse mellom hybeldelen og hoveddelen (enhetene må altså ikke være fysisk adskilt). For eksempel vil en hovedetasje og en sokkel være én boenhet hvis det går en intern trapp mellom dem. Dette gjelder selv om trappen er stengt med låst dør og både hovedetasjen og sokkelen hver for seg har alle hovedfunksjoner. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen. Skal imidlertid rom brukes eller leies ut til noe annet enn det rommet er godkjent for, så vil dette være en søknadspliktig bruksendring.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

#### FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

##### ENEBOLIG - NYBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken vedrørende sak 521;

- Søknad om byggetillatelse nybygg - våningshus datert 05.12.1967.
- Vedtak om godkjennelse av det anmeldte bolighus med midlertidig privat adkomstvei. Godkjennelsen ble gitt på betingelser av at bygningsloven og forskriftene følges. I henhold til vedtaket, som er datert 30.05.1968, måtte eier avgi erklæring om refusjon for gateopparbeidelse av fremtidig regulert gate.
- Byggemeldte tegninger godkjent på anførte betingelser datert 30.05.1968.

- Brukstillatelse datert 17.07.1970 knyttet til kjelleretasje i våningshus. Brukstillatelsen ble gitt på følgende betingelser; Ytterdører hvor altaner eller trapper mangler holdes forsvarlig avstengt inntil adkomsten er forskriftsmessig. Øvrige resterende arbeider var: Komplettering av huset for øvrig, vesentlig malerarbeider. Ny kontroll foretas når resten av huset tas i bruk. Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider var: Kontinuerlig.
- Brukstillatelse datert 02.11.1970 knyttet til boligbygg. Det bemerkes at brukstillatelse for kjelleretasje ble gitt 17.07.1970. Brukstillatelsen for boligbygget ble gitt på følgende betingelser;

- 1) Der monteres gnistfanger på peis og forskriftsmessig plate på gulv foran kamin.
- 2) Dør til lufteveranda avstenges inntil veranda er fullført.

Øvrige resterende arbeider var: Delvis kulling og planering. Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider var: 01.11.1971.

• Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig.

Kopi av byggemeldte/godkjente tegninger og brukstillatelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av de øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

#### ENEBOLIG - TILBYGG - OVERBYGG OVER INNGANG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken vedrørende Delegasjonssak nr 468/83;

- Søknad om byggetillatelse takoverbygg inngang datert 25.08.1983.
- Vedtak om godkjenning av tilbygg - overbygg over inngang - datert 07.09.1983.
- Byggemeldte tegninger godkjent på betingelser datert 07.09.1983.
- Byggetillatelse tilbygg bolig datert 13.09.1983.
- Ferdigattest tilbygg carport datert 07.08.1984.

Byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av de øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

#### ENEBOLIG - TILBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken vedrørende Delegasjonssak nr 526/88;

- Søknad om byggetillatelse tilbygg boligbygg datert 19.09.1988.
- Vedtak om godkjenning av tilbygg boligbygg på gitte vilkår datert 05.10.1988.
- Byggemeldte tegninger godkjent på vilkår datert 05.10.1988.
- Byggetillatelse tilbygg boligbygg datert 13.10.1988.
- Ferdigattest tilbygg boligbygg datert 13.06.1989.

Byggemeldte/godkjente tegninger og ferdigattest følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av de øvrige av de ovennevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket om ønskelig.

#### ENEBOLIG - TILBYGG BOLIG OG GARASJE

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken vedrørende Delegasjonssak nr 443/93;

- Søknad om byggetillatelse tilbygg garasje samt overbygd inngang i forbindelse med carport, datert 01.07.1993.
- Vedtak om godkjenning på vilkår tilbygg garasje - carport, datert 16.08.1993.
- Byggemeldte tegninger godkjent på vilkår datert 16.08.1993.
- Byggetillatelse tilbygg garasje - carport, datert 08.11.1993. I følge byggetillatelsen må ikke bygningen eller del av den tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10,

femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

#### LOVLIGHET - ENEBOLIG MED TILBYGG

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, jfr. ovennevnte, men disse har avvik i forhold til dagens bruk/dagens situasjon. Lovlighetsvurderingen er foretatt utifra ovennevnte tegninger fra 1968, 1983, 1988 og 1993;

I 2. etasje er toalettrom, del av hall samt arbeidsrom blitt endel av et større kjøkken/allrom. Dette er endringer som ikke krever bruksendringssøknad.

I 1.etasje er det gjort en del endringer i forhold til soverom/bad utifra de forskjellige tegningene fra 1968/88/93, søknadene fra 1983/88/93 gjelder kun tilbygg og ikke bruksendring i forhold til rombruken, selv om tegningene angir rombruk. Det er derfor kun rombruken på selve tilbyggene som er en del av de forskjellige søknadene - ikke endring av rom i de eksisterende deler av bygget.

I hoveddelen i 1.etasje fra 1968 er det foretatt flyttinger/endring av rom mellom soverom/bad/toalett/gang i forhold til godkjent tegning, men anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. I tilbygg fra 1988 er rommene godkjent som arbeidsrom og 2 boder. Tegning fra 1993 gjelder bygging av garasje og loft på garasje er der angitt som "arbeidsrom". Så lenge de to store rommene i tilbygg er vurdert som arbeidsrom så er det ikke foretatt endringer i 1.etasje som krever søknad om bruksendring.

I underetasje er det tegning fra 1968, tilbyggstegning fra 1988 og 1993 som er gjeldende godkjent tegning. Soverom/gang/kjøkken mot sør er på tegning angitt på tegning som lekerom og hobbyrom. Dagens bad og vaskerom er på tegning fra 1970 wc/dusj/bod. Gang og stue, fremkommer på tegning fra 1988, det samme gjør 2 boder i hoveddelen. Garasje fremkommer på tegning fra 1993. Vaskerom for hoveddelen fremkommer på tegning som bod. Endringer av boder til vaskerom og til bad er søknadspliktige bruksendringer.

Det er også foretatt noen utvendige endringer knyttet til størrelser/antall vinduer/vindusplasseringer/dører, utvidelse av veranda osv som ikke fremkommer på tegninger.

I og med det er foretatt tilbygg og endringer over flere omganger så er det komplisert for meglerforetaket å få en komplett oversikt over alle endringene. Det kan derfor forekomme endringer som ikke er omtalt ovenfor.

#### TIL INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

## **RADONMÅLING**

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

## **INNHold**

2. Etasje

BRA-i 110 kvm: Hall m/trapp, kjøkken og stue.

TBA 65 kvm: Terrasse og balkongareal.

1. Etasje

BRA-i 137 kvm: Hall m/trapp, arbeidsrom/bibliotek, toalettrom, bad hoved, bad vest, arbeidsrom, 2 ganger, 3 soverom og 3 boder.

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal.

Underetasje

BRA-i 103 kvm: Hall m/trapp, vaskerom, bod, kjøkken, gang, stue, bad utleiedel, vaskerom utleiedel og soverom.

BRA-e 39 kvm: Bod og garasje.

TBA 10 kvm: Terrasse og balkongareal.

## **LOVLIGHET**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse har avvik i forhold til dagens bruk/dagens situasjon. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

## **AREAL**

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## **STANDARD**

Kjøkken 2. etasje

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, delvis fornyet rundt 2000/2005. Benkeplaten er av heltre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn, samt kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er et kjølehorn som er delvis defekt og ikke i bruk. Det er installert vannstoppssystem og kjøkkenventilator med avtrekk ut. I innerste del av kjøkkenet er det en delvis avdelt del med vinylbelegg på gulv og skyllekar. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje

I utleieenheten er det en eldre kjøkkeninnredning med profilerte furufronter og benkeplate av laminat. Det er vinylbelegg på gulvet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad

Hovedbadet i 1. etasje ble oppusset i 2022. Det har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og en spilevegg. Det er malte innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet er utstyrt med innredning med 2 servanter, vegghengt toalett og dusjnise med glassvegg. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Bad i tilknytning til hovedsoverrommet i 1. etasje ble også oppusset i 2022. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malte innvendig tak med innfelt spotbelysning. Rommet er utstyrt med innredning med servant, vegghengt toalett og dusjnise med glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i hoveddelen i underetasje er av eldre dato/byggeår. Rommet har malt betonggulv, malte murvegger og malt panel på vegger, med malt innvendig betongtak. Det er opplegg for vaskemaskin, plastsluk og naturlig ventilering.

Vaskerom i utleiedelen er av eldre dato. Rommet har malt betonggulv, panelte og malte vegger, og malte innvendig tak. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannstank og sikringskap er montert i

rommet.

Badet i utleiedelen er av eldre dato. Det har flislagt gulv med gulvvarme, malt panel på vegger og malte innvendige tak med innfelt spotbelysning. Badet har dusjkabinett og innredning med servant. I tilknytning til badet er det en avdelt del med toalett, hvor det er vinyl på gulv og malte vegger. Rommet har naturlig ventilering.

#### Toalettrom

Toalettrommet i 1. etasje ble overflateoppusset cirka 2005. Rommet har flislagt gulv, malte veggflater og flislagt innkassing rundt innebygd susterne. Det er innredet med en mindre innredning med servant og vegghengt toalett. Rommet har naturlig ventilering.

#### Innvendige overflater

Gulv: Parkett og tepper i 2. etasje. Skifer, tepper, parkett og furubord i 1. etasje. I utleieenheten er det vinyl, trebord, parkett og gummimatter. I hovedenheten i underetasje er det i stor grad malte betonggulv, samt vinyl. Garasjen har grovstøpt betongplate.

Vegger: Malte tapetserte vegger og panel i 2. etasje. I 1. etasje er det malte tapetserte og panelte vegger, samt noe ubehandlet betongvegg. Utleieenheten har malte tapetserte og panelte vegger. I hovedenheten i underetasje er det malte murvegger og panel. Garasjen har vegger av lettklinkerblokker.

Himling: Panel og noen malte plater i 2. etasje. Malte og panelte tak i 1. etasje. I utleieenheten er det malte tak og himlingsplater. Hovedenheten i underetasje har i stor grad malte betongtak og noen himlingsplater. Garasjen har støpt betongplate som innvendig tak.

Vedlikehold: Det er varmekabler i de fleste oppholdsrom i den opprinnelige delen fra 1970. Det er også varmekabler i de fleste oppholdsrom i utleieenheten.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Det er mindre strekk med rør i rør, men dette er kun stedvis strekk og ikke et komplett anlegg. Stoppekran og vannmåler er plassert i vaskerom for hovedenheten.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler.
- Varmtvannstank: Det er to varmtvannstanker på hver ca 200 liter. En nyere til hovedenheten og en eldre i utleiedelen.
- Varmepumpe: Luft til luft varmpumpe montert i stue fra ca 2008.
- Elektrisk anlegg: Det er automatsikringer i el-skap for hoveddelen. Utleiedelen har et nyere skap og fikk ny måler i 2018. Nye sikringskap ble installert i 2013 i både hoveddel og utleiedel.

Det er avholdt el-kontroll av Alfa Elektro AS den 25. og 26.03.2026, etter NEK 405-2, el-kontroll bolig. I og med at anlegget er gått gjennom av fagfolk på elektro så henvises det i sin helhet til denne rapporten. Avvik ble avdekket under kontroll. Da huset er fra 1970 årene er det å forvente å finne avvik når det utføres etter 405 standard. Se avvik i rapport for mer detaljert forklaring. Kopi av rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### Innvendig - Overflater

Avvik:

- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning. I utleidel er det stedvis påvist svarte/muggsopp på enkelte overflater.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Eier har opplyst om å ha hørt mus i bjelkelag i tak over hovedsoverom og i tak over stue.

Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist forhøyet fuktighet og fuktsymptomer i veggkonstruksjonen mot terreng. Konstruksjonen har innvendig plastfolie bak innvendig kledding, noe som er uheldig for vegger under terreng og kan bidra til fuktansamling. Registrert svertesopp og fuktig papp indikerer fuktskader og risiko for biologisk vekst i konstruksjonen. Tilstanden vurderes å ha en usikker tilstand.

Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik:

- Kryp kjeller er besiktiget fra de lett tilgjengelige områdene. Det er foretatt fuktmålinger i trebjelkelag fra disse områdene uten påviste unormale forhold, fuktverdier på ca 13% som anses normalt. Nivået kan være noe i høyere tilgjengelig områder.
- Eier opplyser om at det har forekommet mus i området.

Våtrom - 1. Etasje - Bad hoved - Ventilasjon

Avvik:

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

Våtrom - 1. Etasje - Bad vest - Overflater Gulv

Avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er usikkerhet hvordan tettesjikt er utført ved dørlistene, på selve terskel er det påvist synlig membran.

Våtrom - 1. Etasje - Bad vest - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert eldre støpejernssluk med kraftig korrosjon på slukdelene, inkludert stakeplugg med firkanthode, det er påvist et hull i denne. Sluket har passert forventet brukstid, og korrosjonen medfører økt risiko for lekkasje i sluk og overgang tettesjikt/sluk. Det anbefales nærmere vurdering av rørlegger.

Våtrom - 1. Etasje - Bad vest - Ventilasjon

Avvik:

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

Våtrom - Underetasje - Vaskerom utleiedel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik:

- Det er i hulltakingen påvist bruk av svart asfalt-papp, dette er ikke i tråd med anbefalinger.

Våtrom - Underetasje - Bad utleiedel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik:

- Det er i hulltakingen påvist bruk av svart asfalt-papp, dette er ikke i tråd med anbefalinger.

Kjøkken - 2.etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik:

- Kjølehyrne er delvis skadet, pakninger etc og dermed ikke i bruk. Sluk i gulvet er plombert.

Kjøkken - Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik:

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

Spesialrom - 1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik:

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik:

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

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik:

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

Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Dette gjelder varmtvannstank i utleieenhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Generell

Avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre plastsluk og kun naturlig ventilering.

Våtrom - Underetasje - Vaskerom utleiedel - Generell

Avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har et høyst usikkert tettesjikt, det er IKKE påvist sluk i rommet, manglende ventilering i rommet.

Våtrom - Underetasje - Bad utleiedel - Generell

Avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har et høyst usikkert tettesjikt, trelister i overgang gulv/vegg, eldre støpejernssluk, malt panel på vegger i våtsone, helle rommet har ikke tilgang til sluk, kun naturlig ventilering etc.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom - Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommets våtsone er gulv, grenser mot grunn eller i stor grad murvegger.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det foreligger pålegg om større glassplate på gulv foran peis/sotluke. Det er ikke påvist røykvarslere i alle etasjer.

#### VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### HVITEVARER

Kjøkken 2. etasje: Integrert induksjonstopp og stekeovn, samt kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er også et kjølehjørne som er delvis defekt og derfor ikke i bruk. Hvitevarene medfølger i handelen.

Kjøkken underetasje: Det medfølger ingen hvitevarer.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.



Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 350 m<sup>2</sup>

BRA - e: 39 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 389 m<sup>2</sup>

TBA: 80 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, vaskerom, bod, kjøkken, gang, stue, bad utleiedel, vaskerom utleiedel og soverom.

BRA-e: 39 m<sup>2</sup> Bod og garasje.

1. etasje

BRA-i: 137 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, arbeidsrom/bibliotek, toalettrom, bad hoved, bad vest, arbeidsrom, 2 ganger, 3 soverom og 3 boder.

2. etasje

BRA-i: 110 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

10 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.1. etasje

5 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.

2. etasje

65 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Enebolig

1.2. etasje er toalettrom, del av hall samt arbeidsrom blitt endel av et større kjøkken/allrom.

Dette er endringer som ikke krever bruksendringssøknad.

I 1.etasje er det gjort endel endringer i forhold til soverom/bad utifra de forskjellige tegningene fra 1970/88/93, søknadene fra 1983/88/93 gjelder kun tilbygg og ikke bruksendring i forhold til rombruken, selv om tegningene angir rombruk. Det er derfor kun rombruken på selve tilbyggene som er endel av de forskjellige søknadene - ikke endring av rom i de eksisterende deler av bygget.

I hoveddelen i 1.etasje fra 1970 er det foretatt flyttinger/ending av rom mellom soverom/bad/toalett/gang i forhold til godkjent tegning, men anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. I tilbygg fra 1988 er rommene godkjent som arbeidsrom og 2 boder. Tegning fra 1993 gjelder bygging av garasje og loft på garasje er der angitt som "arbeidsrom". Så lenge de to store rommene i tilbygg er vurdert som arbeidsrom så er det ikke foretatt endringer i 1.etasje som krever søknad om bruksendring.

I underetasje er det tegning fra 1970, tilbyggstegning fra 1988 og 1993 som er gjeldende godkjent tegning. Soverom/gang/kjøkken mot sør er på tegning angitt på tegning som lekerom og hobbyrom. Dagens bad og vaskerom er på tegning fra 1970 wc/dusj/bod. Gang og stue, fremkommer på tegning fra 1988, det samme gjør 2 boder i hoveddelen. Garasje fremkommer på tegning fra 1993. Vaskerom for hoveddelen fremkommer på tegning som bod. Endringer av boder til vaskerom og til bad er søknadspliktige bruksendringer.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 12 000 000,-

### VERDITAKST

Kr 11 000 000,-

### KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 335,- for år 2025

### INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

- Feie-og tilsynsgebyr
- Renovasjon 140 l
- Vanngebyr
- Slamtømming annet hvert år

Det er installert vannmåler i boligen.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

### EIENDOMSSKATT

Kr 6 096,- for år 2025

### INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

### VELFORENING/HUSEIERLAG

I følge selger så er ikke eiendommen tilknyttet noen vel-forening.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 224 607,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

#### OMKOSTNINGER

kr. 12 000 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 300 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

-----  
kr. 318 990,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 12 318 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

#### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1940/300746-3/58 09.08.1940 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs: Jfr. Skylddelingsforretning datert 03.08.1940/tinglyst 09.08.1940; Gjerdeplikten mot hovedbruket påhviler parsellen.

1946/300322-2/58 12.03.1946 UTSKIFTING

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/300322-1/58 06.06.1961 UTSKIFTING

1970/4629-1/58 06.11.1970 ERKLÆRING/AVTALE

Refusjonsplikt til kommunen.

Dvs: Jfr. Erklæring datert 06.11.1970/tinglyst 06.11.1970: Undertegnede, Odd Skogen, f. 13/6-1938, som eier av gr. nr. 21, br. nr. 13, erklærer meg enig i refusjon for gateopparbeidelse i forbindelse med framtidig regulert gate vedkommende min eiendom, i samsvar med vedtak i bygningsrådet 30/5-1968.

#### GRUNNDATA

1940/300746-1/58 09.08.1940 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 21 BNR: 1

2020/312480-1/200 01.01.2020 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 21 BNR: 13

2024/878041-1/200 01.01.2024 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 21 BNR: 13

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1940/300746-2/58 09.08.1940 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 21 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 21 BNR: 62

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 21 BNR: 228

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs: Jfr. Skylddelingsforretning datert 03.08.1940/tinglyst 09.08.1940; Parsellen har rett til å legge vei over hovedbruket fra parsellen til veien til Digernes (gnr 21, bnr 2) påtreffes i 2,5 meter bredde etter eierens påvisning, og videre benyttelse av gårdsveien til riksveien påtreffes. Parsellen har dessuten rett å benytte hovedbrukets vei til sjøen. For øvrig har parsellen ingen rettigheter på hovedbruket og heller ikke dette på parsellen.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

#### GRUNNBOKSDATO

12.05.2026

#### FORSIKRINGSSKAP

Fremtind forsikring

#### POLISENUMMER

2945730

#### DIVERSE OPPLYSNINGER

##### DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf. Panteloven § 6-1.

##### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.05.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS  
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

## MEGLER

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
Epost: ole@notar.no  
Mobil: 928 06 440

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.70% av kjøpesum (inkl. mva),  
Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum kr. 65 000,- (inkl. mva).  
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)  
Oppgjørgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)  
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)  
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)  
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)  
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,-(inkl. mva.)  
Trykking av prospekt kr. 1 500,-(inkl. mva.)  
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen

og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

## SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

## KONSESJON

Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1968
- Brukstillatelser 1970
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1983
- Ferdigattest 1984
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1988
- Ferdigattest 1989
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1993
- Byggetillatelse 1993
- Rapport etter feiing av skorstein
- El-kontroll rapport
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

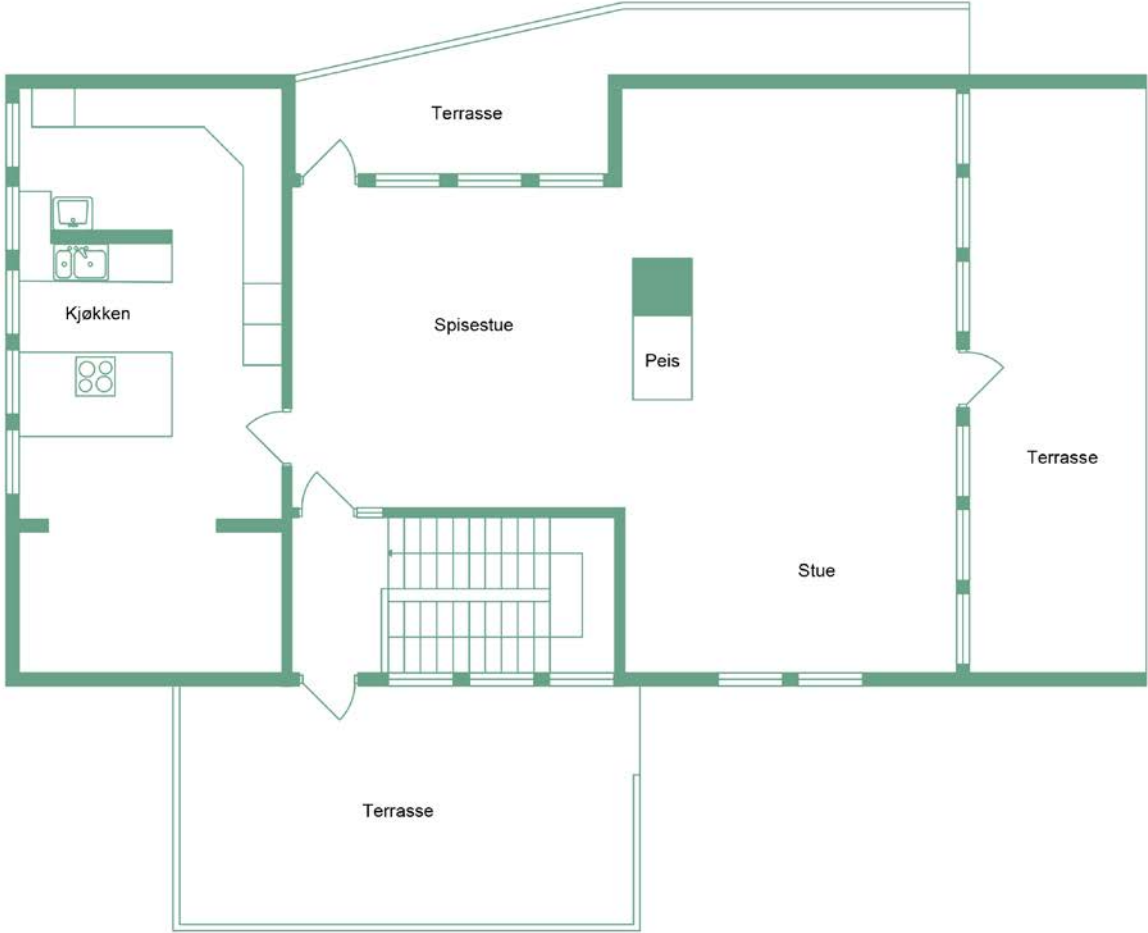
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



# Plantegning



Remvikvegen 31

2 Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Remvikvegen 31

1 Etg

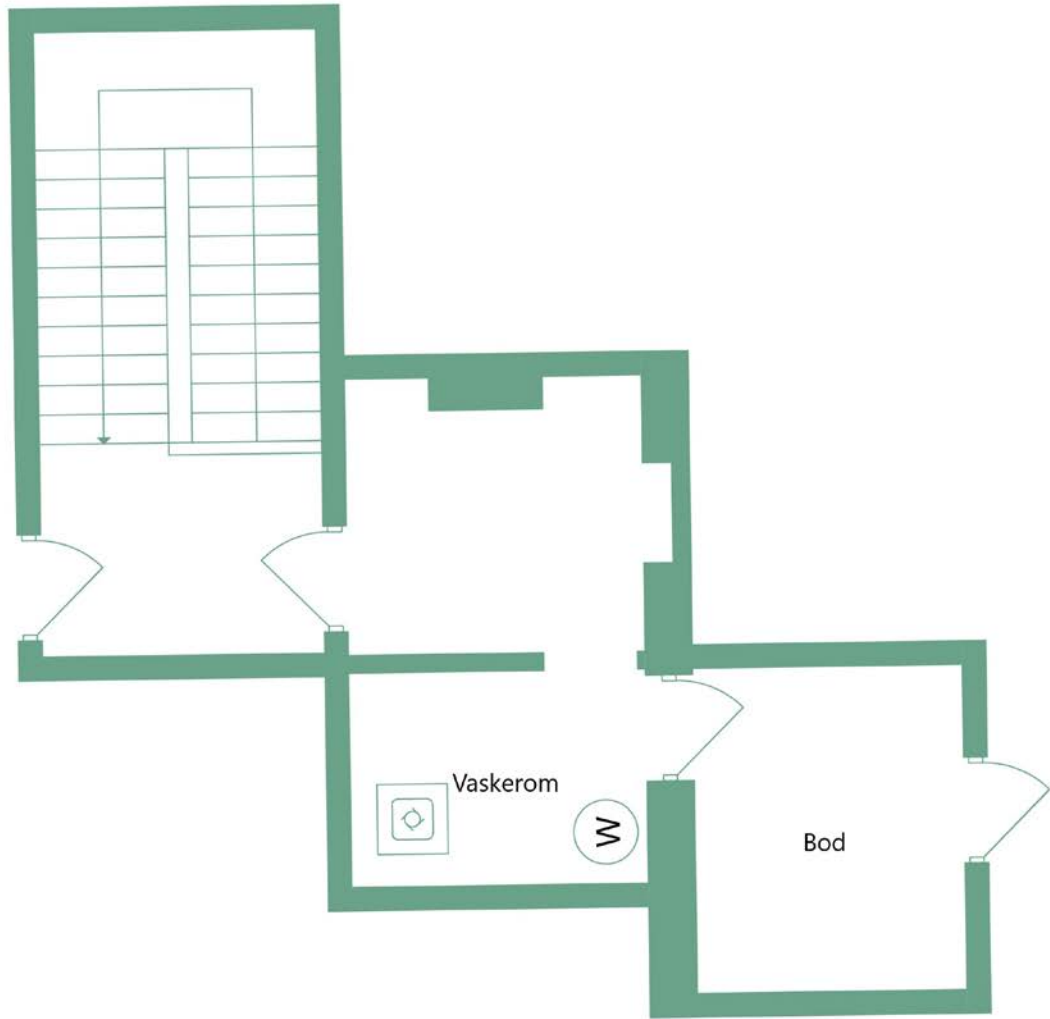
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Remvikvegen 31

U Etg

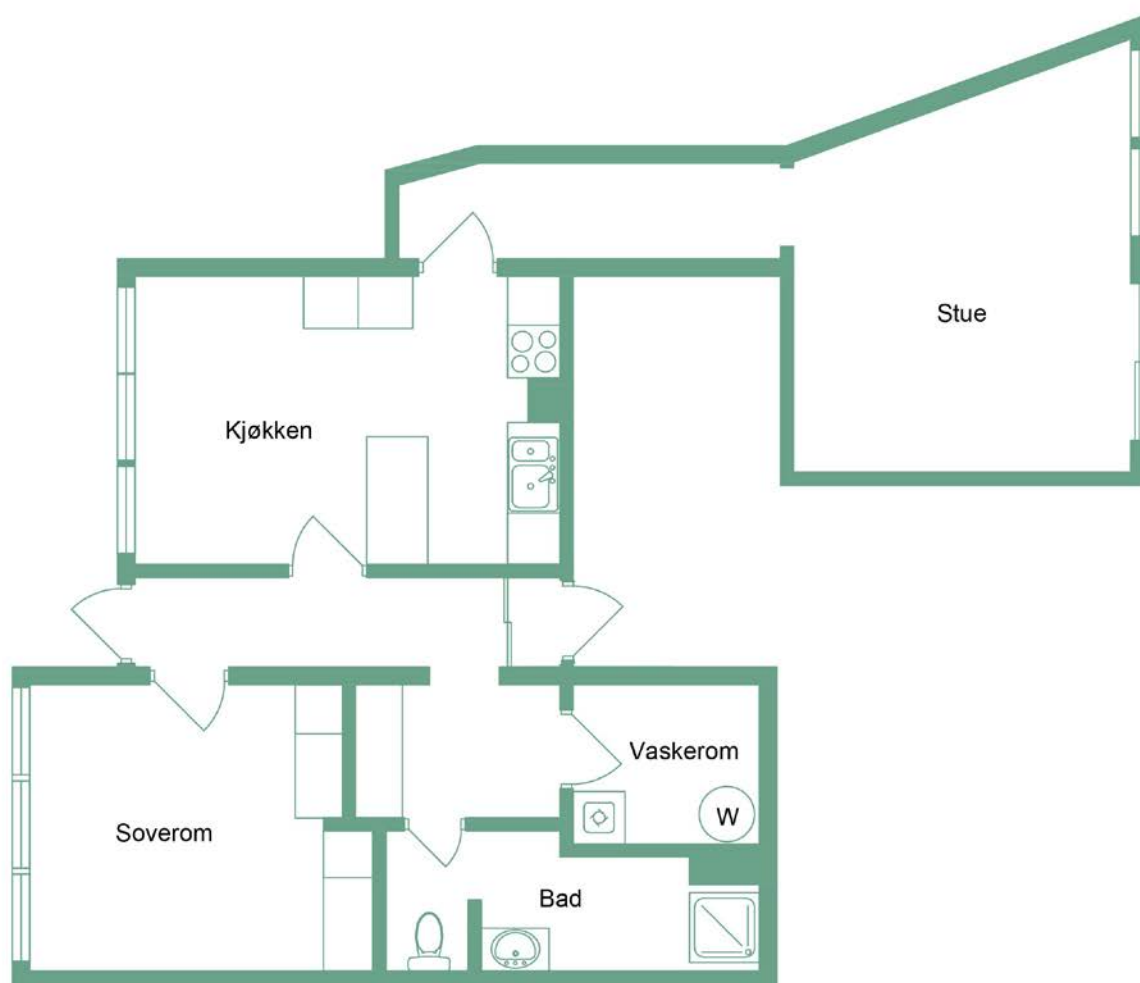
notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Remvikvegen 31  
U Etg

notar.no

@notar\_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.




# Vedlegg


## REMVIKVEGEN 31

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1968
- Brukstillatelse 1970
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1983
- Ferdigattest 1984
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1988
- Ferdigattest 1989
- Byggemeldte/godkjente tegninger 1993
- Byggetillatelse 1993
- Rapport etter feiing av skorstein
- EI-kontroll rapport
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest


# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Remvikvegen 31, 6010 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 21, bnr. 13

## Markedsverdi

**11 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 389 m<sup>2</sup> BRA-i: 350 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 27.03.2026

Oppdragsnr.: 18845-2890

Eiendomsverdi ref nr: XQ4900

Foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Takstingeniør: Frode K. Mauren



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

# MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



møretakst



# 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 fuktstøt.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1970. Tilbygg i 1984/1989/1993.  
Boligen har hovedetasje + loft + underetasje.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Jfr Rapportsammendrag-

## Enebolig - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel fra 2023, utført av VVB Bygg AS. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og stedvis noe malte plater, ukjent type.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon, tilnærmet flat takkonstruksjon på hovedtak, gjenbygget i sin helhet. Det er videre er mindre kryploft i skråtakkonstruksjon i tilbygg mot nord.

Bygningen har i hovedsak teak trevinduer med 2-lags glass i stor grad fra byggeårene. Bygningen har noen få malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. I noen fastvinduer i stuen er glass og glasslister skiftet i 2011. Det er overlysvinduer med 3-lags glass fra 2022.

Bygningen har malt hovedytterdør i 1.etasje fra 2016 og flere nyere malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2016/2020.

Malt bi-inngangsdør i 1.etasje. Det er i garasje to leddporter i metall med portåpner. Bygningen har i kjeller teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags fra 1987.

Malte boddører fra forskjellige tidsepoker.

Det er utgang fra stue til vestvendt skifeterrasse på cirka 20 kvadratmeter. Det er utgang fra stue til sørvendt tre veranda/terrasse på cirka 25 m<sup>2</sup>, det er trekkverk.

Det er utgang fra hall til nordvest terrasse på cirka 20 m<sup>2</sup>. Det er trekkverk. Denne terrassen ligger over boligrom i 1.etasje.

Tettesjikt på terrassen er pvc duk fra 2021, utført av Spjelkavik AS. Det er i 1.etasje utgang fra gang til sørvendt veranda på cirka 5 m<sup>2</sup>. Trekkverk. Det er utgang fra stue i kjeller til treterrasse på terreng på ca 10 kvm. Det er ei flislagt skifertrapp ved inngangsparti med ståltrekkverk på ene siden.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

2.etasje har parkett/tepper på gulv, malte tapetserte vegger og panel, og noen malte plater i innvendig tak.

1. etasje har skifer/tepper/parkett/furubord på gulv, det er malte tapetserte og panelte vegger, samt noe ubehandlet betongvegg og malte og panelte innvendig tak. Det er varmekabler i de fleste

oppholdsrom i den opprinnelige delen fra 1970.

I utleieenhet er det vinyl/trebord/parkett og gummimatter på gulv, malte tapetserte og panelte vegger. Det er malte innvendige tak og himlingsplater. Det er varmekabler i de fleste oppholdsrom. I hovedenheten i underetasje er det i stor grad malte betonggulv, samt vinyl. Det er malte murvegger og panel på vegger. Innvendig tak er i stor grad malte betongtak, samt noen himlingsplater.

Garasje har grovstøpt betongplate på gulv, lettklinkerblokker i vegger og støpt betongplate innvendig.

Trebjelkelag, betongdekke mellom kjeller og 1.etasje  
Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Sotluke i stue i 2.etasje.

Det er ei plass bygget tretrapp, teppelagt trinn og repo, trekkverk med håndreke festet på rekkverket.

Innvendig har boligen finérdører og malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hoved i 1.etasje

Hovedbadet i 1. etasje er oppusset i 2022. Ifølge eier er arbeidet utført av Finurlig bygg AS, Fagrør AS og Alfa Elektro AS.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, en vegg har spilevegg. Det er malte innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har innredning med 2 servanter, vegghengt toalett og dusjnise med glassvegg. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad vest i 1.etasje

Bad i tilknytting til hovedsoverom i 1. etasje er oppusset i 2022. Ifølge eier er arbeidet utført av Finurlig bygg AS, Fagrør AS og Alfa Elektro AS.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger. Det er malte innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har innredning med servant, vegghengt toalett og dusjnise med glassdører. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom utleiedel underetasje

Vaskerom i utleiedelen er av eldre dato. Rommet har malt betonggulv, panelte og malte vegger. Det er malte innvendige tak. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er montert varmtvannstank og sikringskap i rommet.

Bad utleiedel i underetasje

Badet i utleiedelen i underetasje er av eldre dato. Det har flislagt gulv med gulvvarme, det er malt panel på vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjkabinett og innredning med servant. I tilknytning til badet er det en avdelt del med toalett hvor det er vinyl på gulv, malte vegger og et toalett, vurdert som samlet rom. Naturlig ventilering.

Vaskerom hoveddel i underetasje

Vaskerom i hoveddelen i underetasje er av eldre dato/byggeår. Rommet har malt betonggulv, malte murvegger og malt panel på vegger. Malt innvendig betongtak. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og plastsluk. Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i 2.etasje i hoveddel har innredning med malte profilerte

# Beskrivelse av eiendommen

fronter delvis fornyet rundt 2000/2005. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er også et kjølehjørne, men delvis defekt og ikke i bruk. Det er vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Det er parkett på gulv. Det er i innerste delen av kjøkken en delvis avdelt del med vinylbelegg på gulv og skyllekar. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i utleieenhet i underetasje har ei eldre innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vinylbelegg på gulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er i 1. etasje et toalettrom som er overflateoppussing i cirka 2005. Rommet har flislagt gulv, malte veggflater, flislagt innkassing rundt innebygd susterne. Rommet har mindre innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering fra rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i vaskerom. Det er mindre strekk med rør i rør, men dette er kun stedvise strekk og ikke et komplett anlegg. Det er stoppekran og vannmåler i vaskerom for hovedenheten. Boligen har avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår. Boligen har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg. Varmepumpe luft til luft montert i stue fra ca 2008. Det er to varmtvannstanker på hver ca. 200 liter, en nyere til hovedenhet og en eldre i utleiedel. Det er automatsikringer i el skap for hoveddel. Det er et nyere skap i utleiedel, ny måler i 2018. Det er avholdt el-kontroll av Alfa Elektro AS den 25. og 26.3.2026, etter NEK 405-2, el-kontroll bolig. I og med at anlegget er gått gjennom av fagfolk på elektro så henvises det i sin helhet til denne rapporten. Det er påvist brannslukningsapparat og delvis røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men påvist endel fjell i krypkjeller, men usikkert om hele huset står på fjell. Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Stedvis er det påvist vorteplast. Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker og betongstein. Pusset og malt i områder mot inngangspartiene, ubehandlet endel andre steder. Forstøtningsmurer er av naturstein. Det er og støpte trapper og betong forstøtningsmurer på tomte. Eiendommen ligger delvis innskudd i berg på en høyde. Terreng faller østover fra høyden mot vest. Basert på alder er utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type. Eiendommen har offentlig vann via private stikkledninger. Avløp går til septiktank/slamavskiller med overløp. Septiktanken er av ukjent type.

Det er en nedgravd en oljetank på tomte.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	389 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	389 m <sup>2</sup>
Totalpris	11 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

I 2. etasje er toalettrom, del av hall samt arbeidsrom blitt endel av et større kjøkken/allrom. Dette er endringer som ikke krever bruksendringssøknad.

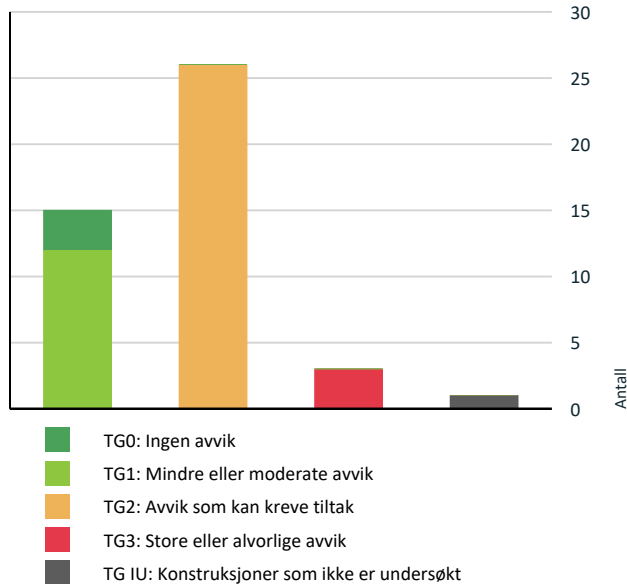
I 1. etasje er det gjort endel endringer i forhold til soverom/bad utifra de forskjellige tegningene fra 1970/88/93, søknadene fra 1983/88/93 gjelder kun tilbygg og ikke bruksendring i forhold til rombruken, selv om tegningene angir rombruk. Det er derfor kun rombruken på selve tilbyggene som er endel av de forskjellige søknadene - ikke endring av rom i de eksisterende deler av bygget.

I hoveddelen i 1. etasje fra 1970 er det foretatt flyttinger/ending av rom mellom soverom/bad/toalett/gang i forhold til godkjent tegning, men anses ikke som søknadspliktige bruksendringer. I tilbygg fra 1988 er rommene godkjent som arbeidsrom og 2 boder. Tegning fra 1993 gjelder bygging av garasje og loft på garasje er der angitt som "arbeidsrom". Så lenge de to store rommene i tilbygg er vurdert som arbeidsrom så er det ikke foretatt endringer i 1. etasje som krever søknad om bruksendring.

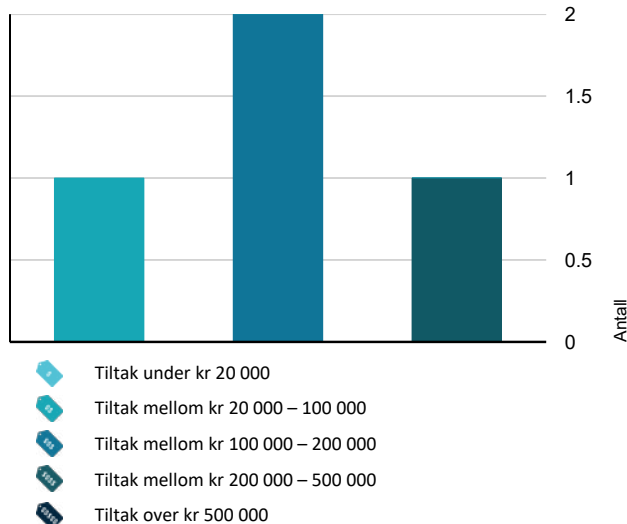
I underetasje er det tegning fra 1970, tilbyggstegning fra 1988 og 1993 som er gjeldende godkjent tegning. Soverom/gang/kjøkken mot sør er på tegning angitt på tegning som lekerom og hobbyrom. Dagens bad og vaskerom er på tegning fra 1970 wc/dusj/bod. Gang og stue, fremkommer på tegning fra 1988, det samme gjør 2 boder i hoveddelen. Garasje fremkommer på tegning fra 1993. Vaskerom for hoveddelen fremkommer på tegning som bod. Endringer av boder til vaskerom og til bad er søknadspliktige bruksendringer.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre plastsluk og kun naturlig Ventilering

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleiedel > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet har et høyst usikkert tettesjikt, det er IKKE påvist sluk i rommet, manglende ventilering i rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Generell

[Gå til side](#)

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, trelister i overgang gulv/vegg, eldre støpejernssluk, malt panel på vegger i våtsone, helle rommet har ikke tilgang til sluk, kun naturlig ventilering etc

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler nedløp ved garasje mot nord.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasadeplater er av ukjent type, utifra byggeår/alder så kan det ikke utelukkes at dette er eternittplater med asbestholdige innhold.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er i skråhimlingen i tilbygg påvist antydning til svertesopp/fargeforskjell i overgang ved luftepapp i taktroet. Det er foretatt fuktmålinger i de lett tilgjengelige områdene, uten å påvise unormale fuktforhold i disse områdene ved befaring; 10 % som anses som tørt treverk

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## ! Utvendig > Dører - eldre [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning. I utleidel er det stedvis påvist sverte/muggsopp på enkelte overflater

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Eier opplyst om å ha hørt mur i bjelkelag i tak over hovedsoverom og i tak over stue.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist forhøyet fuktighet og fuktssymptomer i veggkonstruksjonen mot terreng. Konstruksjonen har innvendig plastfolie bak innvendig kledning, noe som er uheldig for vegger under terreng og kan bidra til fuktansamling. Registrert svertesopp og fuktig papp indikerer fuktskader og risiko for biologisk vekst i konstruksjonen. Tilstanden vurderes å ha en usikker tilstand.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypkjeller er besiktiget fra de lett tilgjengelige områdene. Det er foretatt fuktmålinger i trebjelkelag fra disse områdene uten påviste unormale forhold, fuktverdier på ca 13 % som anses normalt. Nivået kan være noe i høyere tilgjengelig områder.

Eier opplyser om at det har forekommet mus i området.

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

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

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

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år  
Dette gjelder varmtvannstank i utleieenhet.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.


Stedvis gjenstår finish overflatebehandling av grunnmurer.


## ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)


Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler


# Sammendrag av boligens tilstand


Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


-  **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Kjølehyørne er delvis skadet, pakninger etc og dermed ikke i bruk.
- Sluk i gulvet er plombert.


-  **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad hoved > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.


-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad vest > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er usikkerhet hvordan tettesjikt er utført ved dørlistene, på selve terskel er det påvist synlig membran.

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad vest > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er registrert eldre støpejernssluk med kraftig korrosjon på slukdelene, inkludert stakeplugg med firkanthode, det er påvist et hull i denne. Sluket har passert forventet brukstid, og korrosjonen medfører økt risiko for lekkasje i sluk og overgang tettesjikt/sluk. Det anbefales nærmere vurdering av rørlegger.

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad vest > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.








-  **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Det er i hulltakingen påvist bruk av svart asfaltapp, dette er ikke i tråd med anbefalinger.

-  **Våtrom > Underetasje > Bad utleiedel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- Det er avvik:
- Det er i hulltakingen påvist bruk av svart asfaltapp, dette er ikke i tråd med anbefalinger.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det foreligger pålegg om større glassplate på gulv foran peis/sotluke. Det er ikke påvist røykvarslere i alle etasjer.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Tilbygg i 1984/89/93

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Taktekkingen er av pappshingel fra 2023, utført VVB Bygg AS.
2022	2 bad i 1.etasje	Begge badene i 1.etasje er oppusset av Finurlig Bygg AS, Alfa Elektro AS og Fagrør AS.
2021	Tekking på terrasse	Tekking på takterrasse er skiftet ut i 2021 av Velle bygg.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel fra 2023, utført av VVB Bygg AS. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Flate tak krever jevnlig ettersyn og vedlikehold/rensing av sluker.

**Årstall:** 2023      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra i stor grad fra 2023, men kan og være innslag av eldre deler, hoved nedløpsrør fra det flate taket er ført ned gjennom huset fra to nye sluker på taket fra 2023, ukjent videre rørsystem. Nedløp fra skråtak avsluttet ved mur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler nedløp ved garasje mot nord.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp fra garasje må etableres.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og stedvis noe malte plater, ukjent type.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasadeplater er av ukjent type, utifra byggeår/alders så kan det ikke utelukkes at dette er eternittplater med asbestholdige innhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Dersom fasadeplater skal skiftes ut, må innholdet avklares og eventuelt behandles som spesialavfall.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, tilnærmet flat takkonstruksjon på hovedtak, gjenbygget i sin helhet, normalt utifra konstruksjon. Det foreligger snitttegninger av takkonstruksjon. Lagt disse tegningene, alder på taktekking og visuelle observasjoner fra 2.etasje til grunn i vurderingen.

Det er videre er skråtak med mindre krypfløtt over tilbygg mot nord over garasje, det er adkomst til dette krypfløttet fra trappeluke. Det er kun vurdert fra lukeområde på grunn av mye lagring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er i skråhimlingen i tilbygg påvist antydning til svertesopp/fargeforskjell i overgang ved luftepapp i taktroet. Det er foretatt fuktmålinger i de lett tilgjengelige områdene, uten å påvise unormale fuktforhold i disse områdene ved befarings; 10 % som anses som tørt treverk

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, videre bør resten av krypfløttet undersøkes nærmere når det er lettere adkomst. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak teak trevinduer med 2-lags glass i stor grad fra byggeårene.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

## TG 1 Vinduer - av nyere dato

### Beskrivelse

Bygningen har noen få malte trevinduer med 2-lags glass fra 2020. I noen fastvinduer i stuen er glass og glasslister skiftet i 2011. Det er overlysvinduer med 3-lags glass fra 2022.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i 1.etasje fra 2016 og flere nyere malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2016/2020. Malt bi- inngangsdør i 1.etasje.

Det er i garasje to leddporter i metall med portåpner.

## TG 2 Dører - eldre

### Beskrivelse

Bygningen har i kjeller teak-hovedytterdør fra byggeår og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra 1987. Malte boddører fra forskjellige tidsepoker.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er utgang fra stue til vestvendt skiferterrasse på cirka 20 m<sup>2</sup>. Det er utgang fra stue til sørvendt treveranda/terrasse på cirka 25 m<sup>2</sup>, det er trekkverk med høyde dels 0,90 m og dels 1 m. Det er utgang fra hall til nordvest terrasse på cirka 20 m<sup>2</sup>. Det er trekkverk med høyde cirka 0,95 m. Denne terrassen ligger over boligrom i 1.etasje. Tettesjikt på terrassen er PVC duk fra 2021, utført av Spjelkavik Tak. Det var underliggende råteskader som ble utbedret da. Det er påvist avrenning til sluk. Slike terrasser som ligger over boligrom er en utsatt konstruksjon, og tettesjikt må jevnlig observeres/vedlikeholdes. Det er ukjent underliggende konstruksjonsløsning. Det er i 1.etasje utgang fra gang til sørvendt veranda på cirka 5 m<sup>2</sup>. Trekkverk med høyde cirka 1 m. Det er utgang fra stue i kjeller til treterrasse på terreng på ca 10 kvm.

## INNVEDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

2.etasje har parkett/tepper på gulv, malte tapetserte vegger og panel, og noen malte plater i innvendig tak.

1. etasje har skifer/tepper/parkett/furubord på gulv, det er malte tapetserte og panelte vegger, samt noe ubehandlet betongvegg og malte og panelte innvendig tak. Det er varmekabler i de fleste oppholdsrom i den opprinnelige delen fra 1970.

I utleieenhet er det vinyl/trebord/parkett og gummimatter på gulv, malte tapetserte og panelte vegger. Det er malte innvendige tak og himlingsplater. Det er varmekabler i de fleste oppholdsrom.

I hovedenheten i underetasje er det i stor grad malte betonggulv, samt vinyl. Det er malte murvegger og panel på vegger. Innvendig tak er i stor grad malte betongtak, samt noen himlingsplater.

Garasje har grovstøpt betongplate på gulv, lettklinkerblokker i vegger og støpt betongplate innvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning. I utleidel er det stedvis påvist svarte/muggsopp på enkelte overflater

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i stue i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i hall/gang i 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i underetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i gang i underetg over en lengde på ca 2 m.

Trebjelkelag, betongdekke mellom kjeller og 1.etasje

### Vurdering av avvik:

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

Eier opplyst om å ha hørt mur i bjelkelag i tak over hovedsoverom og i tak over stue.

### 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.

Det må foretas nærmere undersøkelser i forhold til mus, jfr og krypkjeller.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Underetasje ligger flere steder mot tilfylt terreng, men særlig utsatt i utleieenhet. Det er i underetasje gulv med parkett og vinyl. Vegger er utført med betong/mur og plate-/panelkledning.

Hulltaking er foretatt i panelvegg i stue i utleiedelen mot vest.

Oppbygning i hulltaking viser: panel – plast – isolasjon – papp – mur.

Fuktvotemåling i konstruksjonen inne i hulltakingen viste 17 vekt-%.

Det ble registrert fuktig papp inne i hulltakingen mot grunnmur. Det er også påvist svertesopp på mur i gang mot vest.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist forhøyet fuktighet og fuktsymptomer i veggkonstruksjonen mot terreng. Konstruksjonen har innvendig plastfolie bak innvendig kledning, noe som er uheldig for vegger under terreng og kan bidra til fuktansamling. Registrert svertesopp og fuktig papp indikerer fuktskader og risiko for biologisk vekst i konstruksjonen. Tilstanden vurderes å ha en usikker tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å åpne veggkonstruksjonen for nærmere undersøkelse og vurdering av omfanget av eventuelle fuktskader. Skadet materiale bør fjernes og konstruksjonen bygges opp på nytt med fuktteknisk riktige løsninger (uten plastfolie). Veggflater mot terreng bør utføres med materialer og oppbygging tilpasset fuktbelastede konstruksjoner. Det bør også vurderes utvendige tiltak for bedre drenering og fuktsikring.

## TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har en mindre krypkjeller under trebjelkelag og betongkonstruksjoner mot vest. Det er adkomst til et kryprom på fjell både fra bod i 1. etasje og fra utvendig luke i underetasje. Kryp kjelleren går over 2 etasje høyder mot en fjellside, men deler er såpass trang mellom fjell og kjellermur at det ikke er mulig å besiktiget grunnmur der. I øvre del er deler vanskelig å besiktiget på grunn av lav takhøyde. Derfor kun besiktiget krypkjeller fra de lett tilgjengelige områdene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller er besiktiget fra de lett tilgjengelige områdene. Det er foretatt fuktmålinger i trebjelkelag fra disse områdene uten påviste unormale forhold, fuktverdier på ca 13 % som anses normalt. Nivået kan være noe i høyere tilgjengelig områder.

Eier opplyser om at det har forekommet mus i området.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD HOVED

#### Generell

### Beskrivelse

Hovedbadet i 1. etasje er oppusset i 2022. Ifølge eier er arbeidet utført av Finurlig bygg AS, Fagrør AS og Alfa Elektro AS.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, en vegg har spilevegg. Det er malte innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har innredning med 2 servanter, vegghengt toalett og dusjnise med glassvegg.



Oversikt bad

### 1. ETASJE > BAD HOVED

#### TG 1 Overflater vegger og himling

### 1. ETASJE > BAD HOVED

#### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er målt ca 20 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + kant ved terskel.

### 1. ETASJE > BAD HOVED

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.



Sluk hovedbad i 1. etasje

### 1. ETASJE > BAD HOVED

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD HOVED

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD HOVED

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

## 1. ETASJE > BAD VEST

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i tilknytning til hovedsoverommet i 1. etasje er oppusset i 2022. Ifølge eier er arbeidet utført av Finurlig bygg AS, Fagrør AS og Alfa Elektro AS.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger. Det er malte innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har innredning med servant, vegghengt toalett og dusjnise med glassdører.



Oversikt bad i 1. etasje ved hovedsoverom

## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 1 Overflater vegger og himling

## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel + fuge og synlig membran opp ved terskel på over 5 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er usikkerhet hvordan tettesjikt er utført ved dørlistene, på selve terskel er det påvist synlig membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av tettesjikt ved selve dørlistene, for eksempel fugging rundt disse slik at det er sammenhengende sikt på mellom terskel og dørlistene.

## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert eldre støpejernssluk med kraftig korrosjon på slukdelene, inkludert stakeplugg med firkanthode, det er påvist et hull i denne. Sluket har passert forventet brukstid, og korrosjonen medfører økt risiko for lekkasje i sluk og overgang tettesjikt/sluk. Det anbefales nærmere vurdering av rørlegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må undersøkes nærmere forhold ved hull i stakeplugen, om denne må tettes igjen eller ei.



Sluk bad ved soverom i 1. etasje

## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## 1. ETASJE > BAD VEST

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1. ETASJE > BAD VEST

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

Det er ogdå foretatt undersøkelser fra hall bak dusjsone i inspeksjonsluke for vannrør rett bak dusjsone, men noe lengre opp på veggen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

## UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom i hoveddelen i underetasje er av eldre dato/byggeår. Rommet har malt betonggulv, malte murvegger og malt panel på vegger. Malt innvendig betong tak. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og plastsluk. Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har et høyst usikkert tettesjikt, eldre plastsluk og kun naturlig Ventilering

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk vaskerom hoveddel



Oversikt vaskerom hoveddel

## UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommets våtsone er gulv, grenser mot grunn eller i stor grad murvegger.

## UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Vaskerom i utleiedelen er av eldre dato. Rommet har malt betonggulv, panelte og malte vegger. Det er malte innvendige tak. Det er skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er montert varmtvannstank og sikringsskap i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har et høyst usikkert tettesjikt, det er IKKE påvist sluk i rommet, manglende ventilering i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Skal rommet brukes som vaskerom må sluk etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt vaskerom utleiedel

## UNDERETASJE > VASKEROM UTLEIEDEL

# Tilstandsrapport

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hulltakingen påvist bruk av svart asfaltpapp, dette er ikke i tråd med anbefalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppgradering av rommet bør asfaltpapp fjernes.

## UNDERETASJE > BAD Utleieedel

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Badet i utleiedelen er av eldre dato. Det har flislagt gulv med gulvvarme, det er malt panel på vegger og malte innvendige tak med innfelt spottbelysning. Badet har dusjkabinett og innredning med servant. I tilknytning til badet er det en avdelt del med toalett hvor det er vinyl på gulv, malte vegger og et toalett, vurdert som samlet rom. Naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt, trelister i overgang gulv/vegg, eldre støpejernssluk, malt panel på vegger i våtsone, helle rommet har ikke tilgang til sluk, kun naturlig ventilering etc

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk bad i utleieenhet.



Oversikt bad i utleieenhet

## UNDERETASJE > BAD Utleieedel

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt fra selve badet utenfor våtsonen, benyttet samme hull som for vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking bør fortrinnsvis gjøres bak dusjsone, da dette området er mest utsatt for fuktbelastning. Dette gir den mest representative målingen av fuktforholdene i våtrommets mest kritiske område. Når hulltaking bak dusjsone ikke er mulig, den grenser mot våtsonen på vaskerommet, må vi vurdere andre plasseringer. Disse alternativene kan fortsatt gi verdifull informasjon, men har en noe høyere risiko for å overse fuktproblemer sammenlignet med undersøkelser bak våtsonen, tørt treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hulltakingen påvist bruk av svart asfaltpapp, dette er ikke i tråd med anbefalinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved oppgradering av rommet bør asfaltpapp fjernes.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter delvis fornyet rundt 2000/2005. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og integrert induksjonstopp og stekeovn. Det er også et kjølehjørne, men delvis defekt og ikke i bruk. Det er vannstoppssystem. Det er parkett på gulv.

Det er i innerste delen av kjøkken en delvis avdelt del med vinylbelegg på gulv og skyllekar.

Det var en mindre lekkasje i kjøkkenbenk i 2026 som ble utbedret av Fagrør AS.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølehjørne er delvis skadet, pakninger etc og dermed ikke i bruk. Sluk i gulvet er plombert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal kjølehorn og sluk benyttes må det foretas tiltak på disse konstruksjonene.



Oversikt kjøkken

[2.ETASJE > KJØKKEN](#)

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[UNDERETASJE > KJØKKEN](#)

### **Overflater og innredning**

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i utleieenhet i kjeller har ei eldre innredning med profilerte furufroter. Benkeplaten er av laminat. Det er vinylbelegg på gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

[UNDERETASJE > KJØKKEN](#)

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[1. ETASJE > TOALETTRUM](#)

### **Overflater og konstruksjon**

#### Beskrivelse

Det er i 1. etasje et toalettrom som er overflateoppussing i cirka 2005. Rommet har flislagt gulv, malte veggflater, flislagt innkassing rundt innebygd sistene. Rommet har mindre innredning med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilering fra rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

- 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.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i vaskerom. Det er mindre strekk med rør i rør, men dette er kun stedvise strekk og ikke et komplett anlegg.

Det er stoppekran og vannmåler i vaskerom for hovedenheten.

Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

### **Avløpsrør**

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast og støpejern fra byggeår.

Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

### **Ventilasjon**

#### Beskrivelse

Boligen har periodisk avtrekk fra bad/kjllken , med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg.

#### 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.

### **Andre VVS-installasjoner**

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmepumpe luft til luft monteret i stue fra ca 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er to varmtvannstanker på hver ca. 200 liter, en nyere til hovedenhet og en eldre i utleiedel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Dette gjelder varmtvannstank i utleieenhet.

### Konsekvens/tiltak

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

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

Det er automatsikringer i el skap for hoveddel. Det er et nyere skap i utleiedel, ny måler i 2018. Nye sikringskap i 2013 i både hoveddel og utleiedel iflg eier. Arbeid er utført av YIT, SEAS, Centrum Elektro AS og Alfa Elektro AS.

Det er avholdt el-kontroll av Alfa Elektro AS den 25. og 26.3.2026, etter NEK 405-2, el-kontroll bolig. I og med at anlegget er gått gjennom av fagfolk på elektro så henvises det i sin helhet til denne rapporten.

- 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

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

1970

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det ligger på boligmappa endel dokumentasjon deriblandt samsvarserklæringer fra 2015 og utover fra SEAS, Centrum Elektro AS og Alfa Elektro AS.**
- 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?  
**Ja Det foreligger el-tilsyn rapport fra 29.08.2008 med pålegg, det foreligger ikke konkret dokumentasjon på utbedringer av disse. Det henvises til avholdt el-kontroll av Alfa Elektro AS den 25. og 26.3.2026, etter NEK 405-2, el-kontroll bolig**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn, men påvist endel fjell i krypkjeller, men usikkert om hele huset står på fjell.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang. Stedvis er det påvist vorteplast.

### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og grunnmur i lettklinkerblokker og betongstein.

Pusset og malt i områder mot inngangspartiene, ubehandlet endel andre steder.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Stedvis gjenstår finish overflatebehandling av grunnmurer.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger delvis innskudd i berg på en høyde. Terreng faller østover fra høyden mot vest.

## TG 2 Oljetank

### Beskrivelse

Eier opplyser om følgende;"Oljetank demontert av forrige eier".. Det foreligger ikke noe dokumentasjon på eventuell sanering av tanken, men saneringen er iflg eier skjedd før 2005.

### Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger pålegg om større glassplate på gulv foran peis/sotluke. Det er ikke påvist røykvarslere i alle etasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt røykvarslrutstyr.

Montere utvidet glassplate foran peis.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**389 m<sup>2</sup>/350 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Hall m/trapp, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 3 Gang, 5 Soverom, 5 Bod, Bibliotek, Toalettrom, 3 Bad, 2 Vaskerom, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 11 000 000**

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 11 500 000**

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

**11 000 000**

## Konklusjon markedsverdi

**11 000 000**

## Markedsvurdering

Enebolig fra 1970 med senere tilbygg i 1984, 1989 og 1993 beliggende i Remvika i Ålesund kommune. Eiendommen ligger ca 14 km øst for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger idag frittliggende til, men det er regulert boligområde i omkringliggende områder ved eiendommen. Det er laget til utleiemulighet av deler av underetasje.

Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikker i Spjelkavik/Moa etc.

Boligen er i stor grad fra byggeårene, men foretatt endel oppgradering rundt 2005 samt våtrom/taktekking, endel vinduer etc siste 5 årene.

Boligen ligger på ei stor tomt på ca 3,3 mål, som i sin helhet er regulert til boligformål, og når teknisk infrastruktur blir utbygd ihht reguleringsplan vil det være mulig å foreta fradeling av selvstendige boligtomter. Eiendommen ligger på en høyde med omtrent 360 gr sol-/utsiktsforhold.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Basert på visuell befarings, sammenlignbare salg, markeds kunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Granlia 19 ,6010 ÅLESUND 245 m <sup>2</sup> 2013 4 sov	15-09-2022	13 500 000	<b>12 200 000</b>		12 200 000	<b>49 796</b>
2 Skaretoppen 5 ,6013 ÅLESUND 230 m <sup>2</sup> 2009 5 sov	23-09-2025	11 590 000	<b>11 250 000</b>		11 250 000	<b>45 918</b>
3 Vegsundhaugen 25 ,6020 ÅLESUND 300 m <sup>2</sup> 2013 5 sov	18-01-2022	12 900 000	<b>12 750 000</b>		12 750 000	<b>42 500</b>
4 Nesvegen 90 ,6010 ÅLESUND 293 m <sup>2</sup> 1979 6 sov	08-04-2021	11 500 000	<b>11 500 000</b>		11 500 000	<b>39 249</b>
5 Blindheimsneset 21 ,6020 ÅLESUND 259 m <sup>2</sup> 1983 3 sov	22-06-2023	12 000 000	<b>10 100 000</b>		10 100 000	<b>38 996</b>
6 Skåthaugen 18 ,6010 ÅLESUND 282 m <sup>2</sup> 1998 5 sov	20-10-2023	11 500 000	<b>10 300 000</b>		10 300 000	<b>36 525</b>
7 Fureåsen 44 ,6017 ÅLESUND 233 m <sup>2</sup> 1980 5 sov	14-10-2025	8 800 000	<b>8 800 000</b>		8 800 000	<b>30 556</b>
8 Nesvegen 92 ,6010 ÅLESUND 339 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	29-01-2025	9 890 000	<b>9 650 000</b>		9 650 000	<b>25 262</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### 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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	6 096
Kommunale avgifter ca - vannmåler varierer	Kr.	16 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 600 000
Diverse	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 500 000**

## 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.	5 000 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 5 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 500 000</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

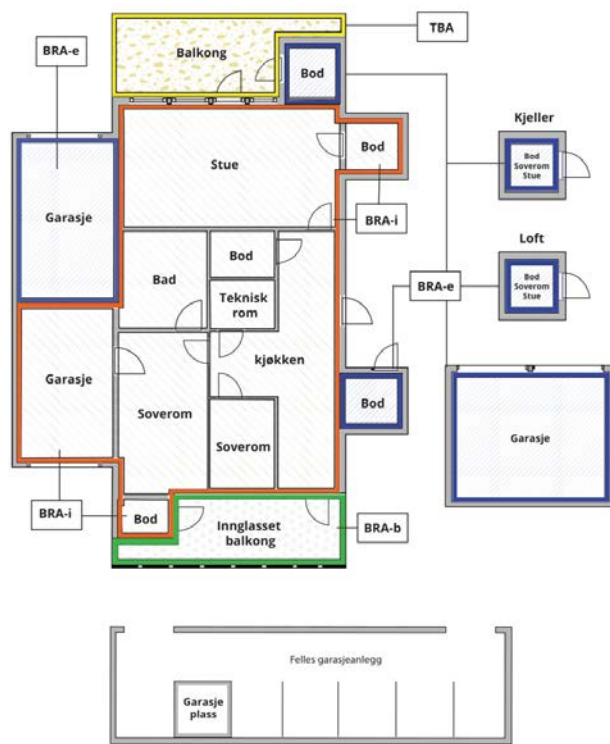
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 bruktendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	110			110	65
1. Etasje	137			137	5
Underetasje	103	39		142	10
<b>SUM</b>	<b>350</b>	<b>39</b>			<b>80</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>389</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Hall m/trapp, kjøkken, stue		
1. Etasje	Hall m/trapp, gang, soverom, bod, bod 2, gang 2, arbeidsrom/bibliotek, bod 3, toalettrom, bad hoved, soverom 2, soverom 3, bad vest, arbeidsrom		
Underetasje	Hall m/trapp, vaskerom, bod 2, kjøkken, gang, stue, bad utleiedel, vaskerom utleiedel, soverom	Bod, garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I 2. etasje er toalettrom, del av hall samt arbeidsrom blitt endel av et større kjøkken/allrom. Dette er endringer som ikke krever bruksendringssøknad.

I 1. etasje er det gjort endel endringer i forhold til soverom/bad utifra de forskjellige tegningene fra 1970/88/93, søknadene fra 1983/88/93 gjelder kun tilbygg og ikke bruksendring i forhold til rombruken, selv om tegningene angir rombruk. Det er derfor kun rombruken på selve tilbyggene som er endel av de forskjellige søknadene - ikke endring av rom i de eksisterende deler av bygget.

I hoveddelen i 1. etasje fra 1970 er det foretatt flyttinger/ending av rom mellom soverom/bad/toalett/gang i forhold til godkjent tegning, men anses ikke som søknadpliktige bruksendringer. I tilbygg fra 1988 er rommene godkjent som arbeidsrom og 2 boder. Tegning fra 1993 gjelder bygging av garasje og loft på garasje er der angitt som "arbeidsrom". Så lenge de to store rommene i tilbygg er vurdert som arbeidsrom så er det ikke foretatt endringer i 1. etasje som krever søknad om bruksendring.

I underetasje er det tegning fra 1970, tilbyggstegning fra 1988 og 1993 som er gjeldende godkjent tegning. Soverom/gang/kjøkken mot sør er på tegning angitt på tegning som lekerom og hobbyrom. Dagens bad og vaskerom er på tegning fra 1970 wc/dusj/bod. Gang og stue, fremkommer på tegning fra 1988, det samme gjør 2 boder i hoveddelen. Garasje fremkommer på tegning fra 1993. Vaskerom for hoveddelen fremkommer på tegning som bod. Endringer av boder til vaskerom og til bad er søknadpliktige bruksendringer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Odd Arne Skogen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	21	13		0	3368.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Remvikvegen 31

### Hjemmelshaver

Skogen Benedikte Gaarn, Skogen Odd Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig fra 1970 med senere tilbygg i 1984, 1989 og 1993 beliggende i Remvika i Ålesund kommune. Eiendommen ligger ca 14 km øst for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger idag frittliggende til, men det er regulert boligområde i omkringliggende områder ved eiendommen. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikker i Spjelkavika/Moa etc.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via gruset privat veg idag. Det er regulert inn fremtidige veger til eiendommen som ikke er bygd.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det opplyses om at vannledning stedvis ligger noe grunt og kan være utsatt for frost.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplanen er godkjent senere år.

Hele tomte er på ca 3,3 mål og er i reguleringsplan definert som BF4.

4.1 - Frittliggjande småhusbuseiend (BF1-7):

Innanfor områda kan det byggast frittliggjande småhus.

Gjennomsnittleg gesimshøgde skal ikkje overstige 8,0 m, og mønehøgde ikkje over 9,0 m. For pulttak kan gesimshøgde vere lik mønehøgda på 9 meter. Det er tillate med trappeoppbygg på maks 6 m<sup>2</sup> og inntil 9,8 meter gesimshøgde. Grad av utnytting skal ikkje overstige %-BYA= 20 % for BF1 og 25 % for områda BF2-6.

### Om tomten

Tomta er opparbeidet med plen, grus, treterrasser, beplanting, hekk, hønsegård, veksthus etc.

Det gjøres oppmerksom på at opparbeidet snuareal nord for garasje ligger utenfor tomtegrense. Det er opplyst om at det på tomte er en eldre brønn som ikke er i bruk. Det er på tomte nedgravd septiktank og oljetank.

## Forsikring

**Selskap**  
Fremtind

**Avtalenr**

**Type**

**Forsikringssum**

**Årlig premie**

**Kommentar**

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.07.1970	Brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.08.1984	Ferdigattest tilbyggene fra 07.08.1984 og 13.6.1989.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest e.l. på tilbygg fra 1993.	Finnes ikke		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	13.05.2026	korrigeret el punkt

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

- Den nye standarden NS 3600:2025, som ble annonsert 17. desember 2025, har en overgangsperiode fra 1. januar til 30. juni 2026, i denne rapporten er det derfor 2018-versjonen som fortsatt ligger til grunn.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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



# Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller

til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

**Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leseren av rapporten er klar over dette nivået:**

*«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»*

## PERSONVERN

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

Boligen ble oppført i 1970 med senere tilbygg. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler. For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimaterne for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Ved innhenting av kommunale opplysninger tar kommunen følgende forbehold:

"Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger."

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0033/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Benedikte Gaarn Skogen	Odd Arne Skogen
Gateadresse	
Remvikvegen 31	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalenr.	2945730

Document reference: 2-0033/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BGS, OAS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Alfa elektro 2026 - el kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Gangen mellom stue og kjøkken i kjelleren er murt av tidligere eier. Ventilatoren kjøkken er montert av nåværende eier

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Er tanken plombert?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Spjelkavik tak la pvc duk på takterrassen i nord i 2020. VBB la icopal 2 - lags både på hovedtak og skråtak inkludert nye takvindu i 2022.

Arbeid utført av

Vidar Botn Blikk (VBB) og Spjelkavik tak

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Deler av kjelleren er blitt leid ut fra omkring 1990 og er utstyrt med eget bad, kjøkken, stue, soverom, vaskerom og bod.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

To utbygginger, en i 1988 og 1993.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Arkitekt ble brukt i begge tilfeller - men av ukjent årsak er det ikke sendt ferdigstilling etter utbygginga i 1993

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Reguleringsplan for Remvika der blant annet det er inntegnet 2 tomter på eiendommen- veien vil bli lagt om slik at den blir slakkere og asfaltert

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utbyggingen i 1993 er ikke ferdigstilt, men er godkjent.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Benedikte Gaarn Skogen	8523c71e6b0d719657baa 9875d1efbd1e8775535	24.03.2026 19:07:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Arne Skogen	0fe651ec81e1a6039a393f1 8c1b58ad12f04f45d	24.03.2026 19:03:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0033/26

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

# Nabolagsprofil

Remvikvegen 31 - Nabolaget Remvika/Skothaugen - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

🚏 Myrabakken	7 min 🚶
Linje 1, 2, 4, 14, 21, 41, 110, 250	0.6 km
✈️ Ålesund Lufthavn, Vigra	30 min 🚗

## Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	21 min 🚶
548 elever, 26 klasser	1.9 km
Blindheim barneskole (1-7 kl.)	5 min 🚗
464 elever, 23 klasser	2.8 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	5 min 🚗
233 elever, 19 klasser	3.7 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
489 elever, 19 klasser	1.9 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚗
373 elever, 26 klasser	2.5 km
Borgund vidaregående skole	6 min 🚗
730 elever, 54 klasser	2.7 km
Spjelkavik videregående skole	5 min 🚗
492 elever	3.1 km

«Rolig. Lokal trafikk. Bra bussforbindelser. Nærhet til butikksentre.»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

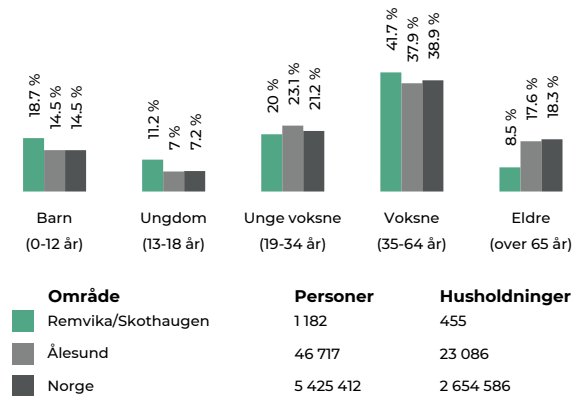
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Skåthaugen barnehage (1-6 år)	18 min 🚶
67 barn	1.4 km
Skogheim barnehage (0-5 år)	19 min 🚶
35 barn	1.6 km
Tommeliten Fus barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
54 barn	1.9 km

## Dagligvare

Spar Spjelkavik	21 min 🚶
PostNord	1.8 km
Rema 1000 Blindheim	23 min 🚶
PostNord	1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## Primære transportmidler

### 1. Egen bil

### Støynivået

Lite støynivå 98/100









### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

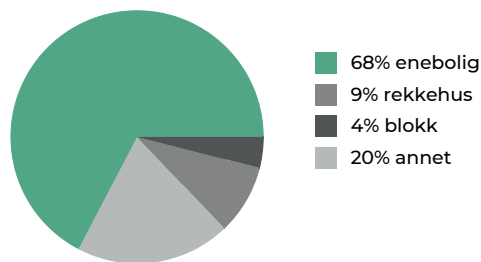
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

 Sandingane sandvolleyballbaner	18 min 
Sandvolleyball	
1.6 km	
 Spjelkavik barne- og ungdomsskole	22 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	
2 km	
 Sprek365 Blindheim	5 min 
 MOVA Blindheim	5 min 





## Boligmasse



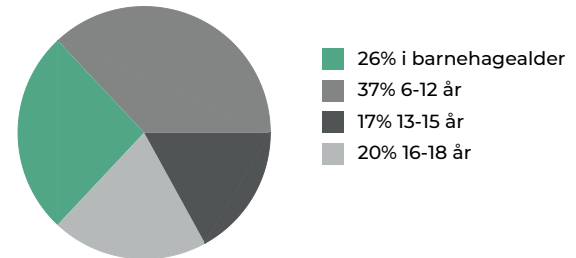
«Stille og rolig, likevel meget sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

 AMFI Moa	6 min 
 Apotek 1 Blindheim	5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn

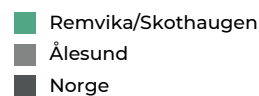


### Flerfamilier



0%

44%

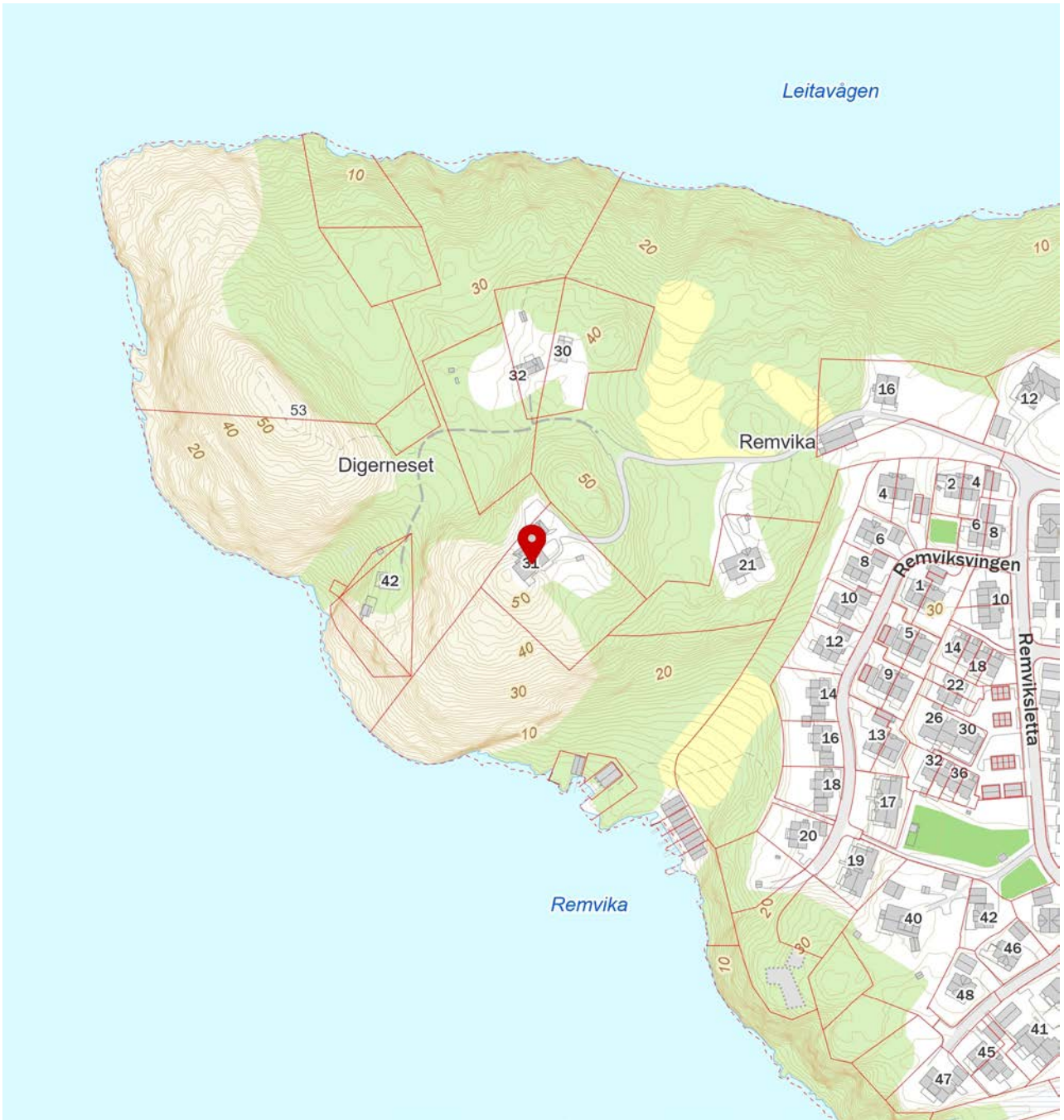


## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

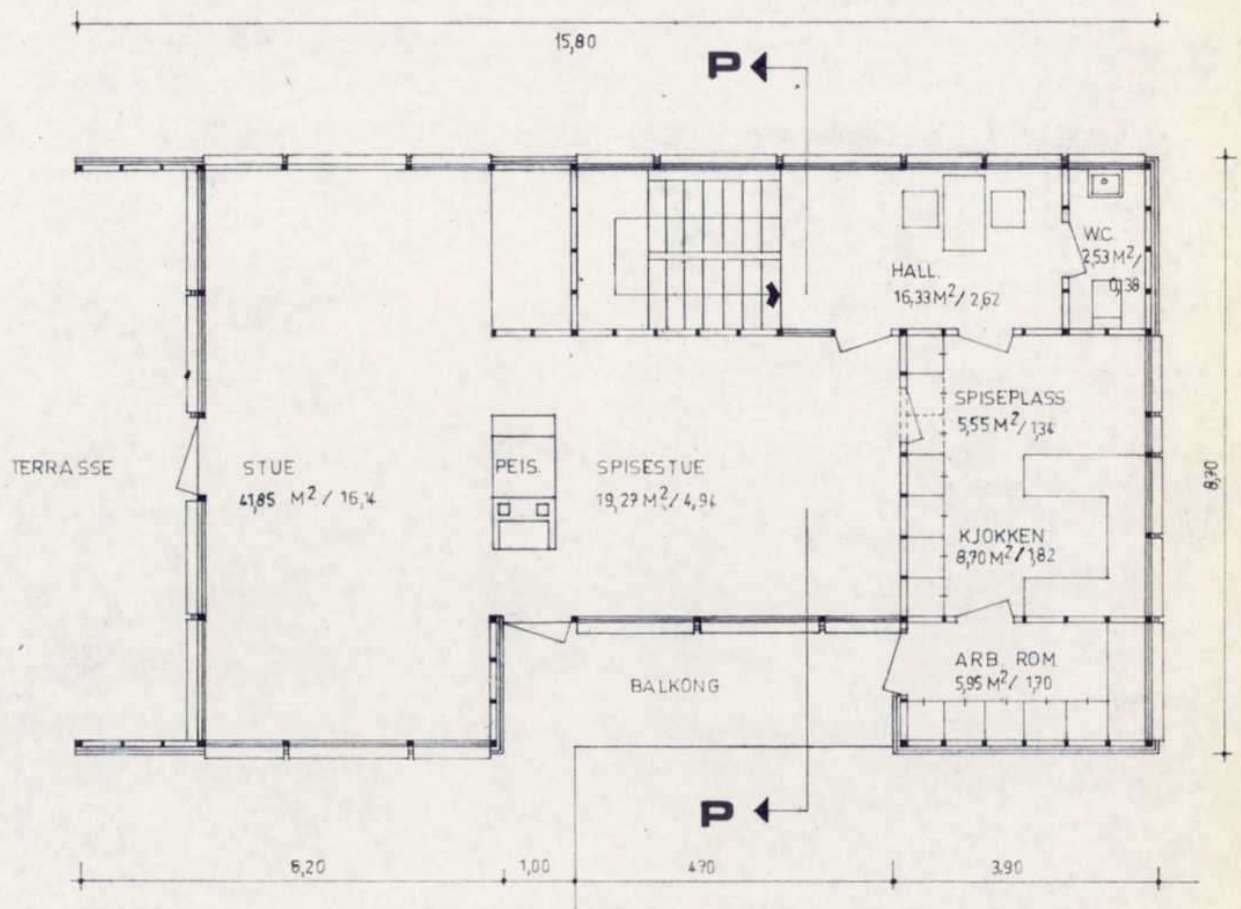


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen  
anførte betingelser,  
i <sup>Flesund</sup> Borgund bygningsråds møte  
30.15 1968. Sak nr. 521  
Alvén  
bygningssjef

**SITUASJONSPLAN**



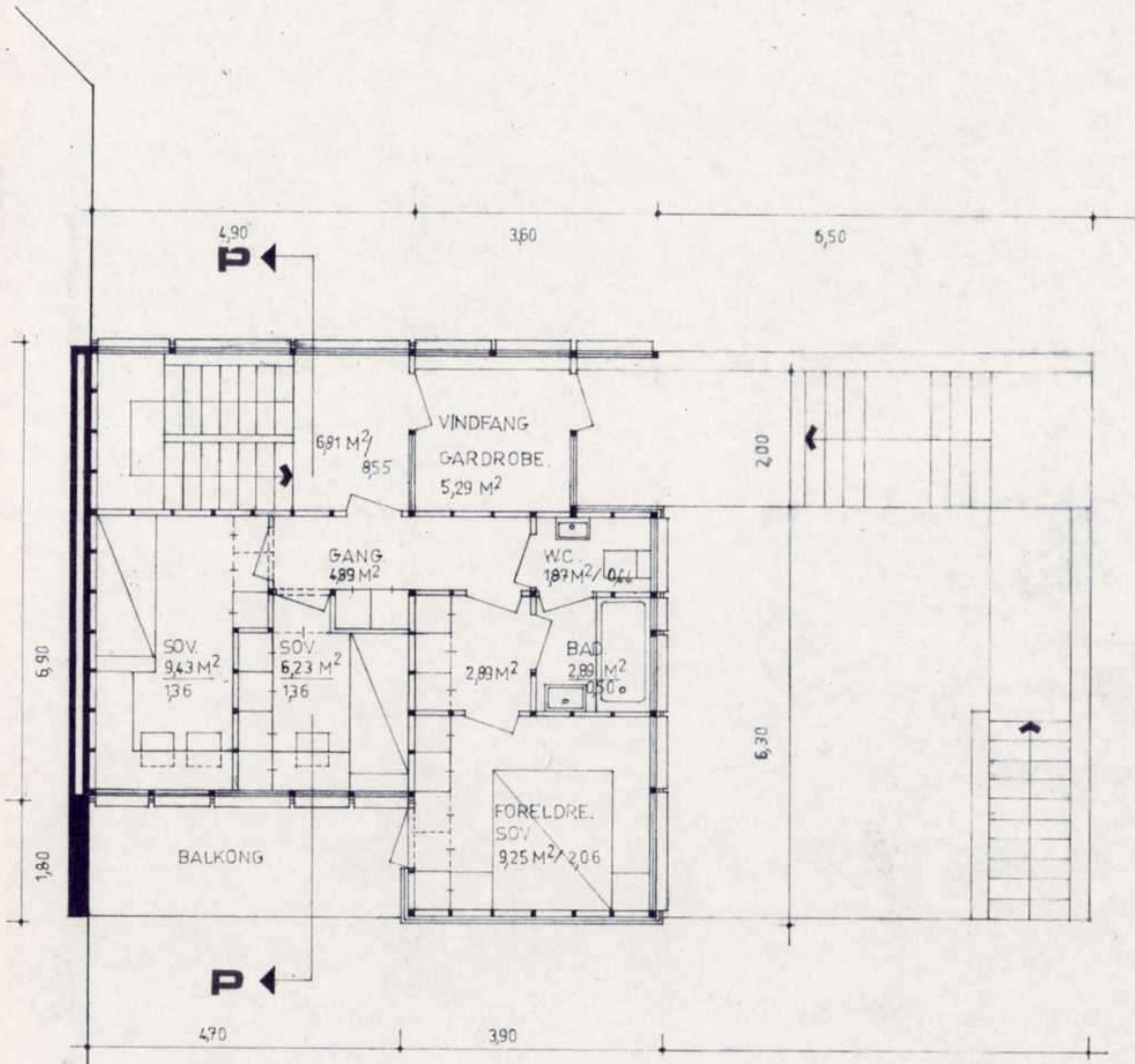
Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen

o. anførte betingelser,  
 i <sup>Alesund</sup> Borgund bygningsråds møte

30.5 1968. Sak nr. 524

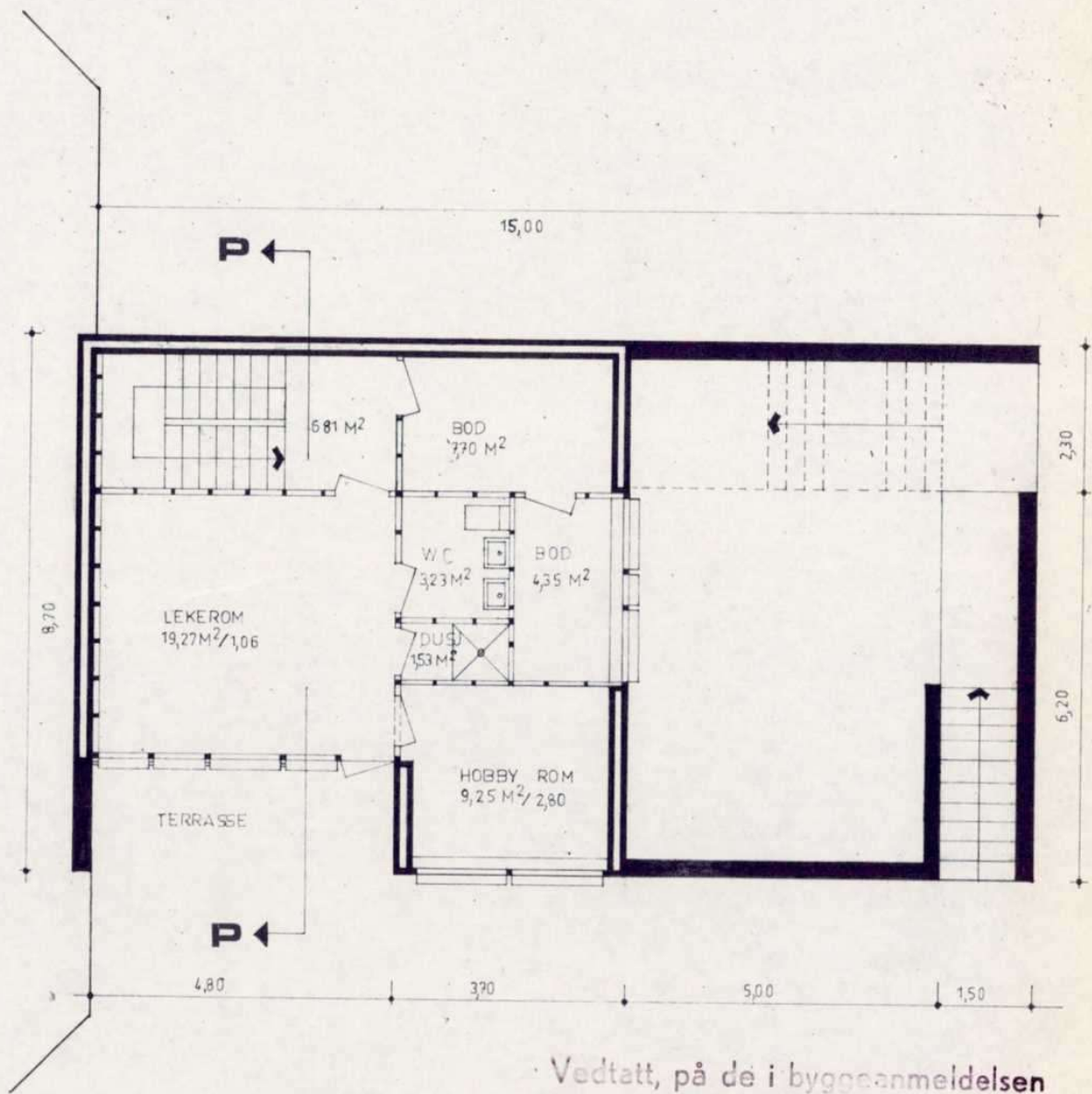
*Ansvar*  
 bygningsjef

**GRUNNRIS 2 ETASJE 1:100**



Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen  
 2 anførte betingelser,  
 i <sup>Alesund</sup> Borgund bygningsråds møte  
 30/5 1968. Sak nr. 521  
*Asou*  
 bygningsjef

**GRUNNRIS 1 ETASJE 1:100**



Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen

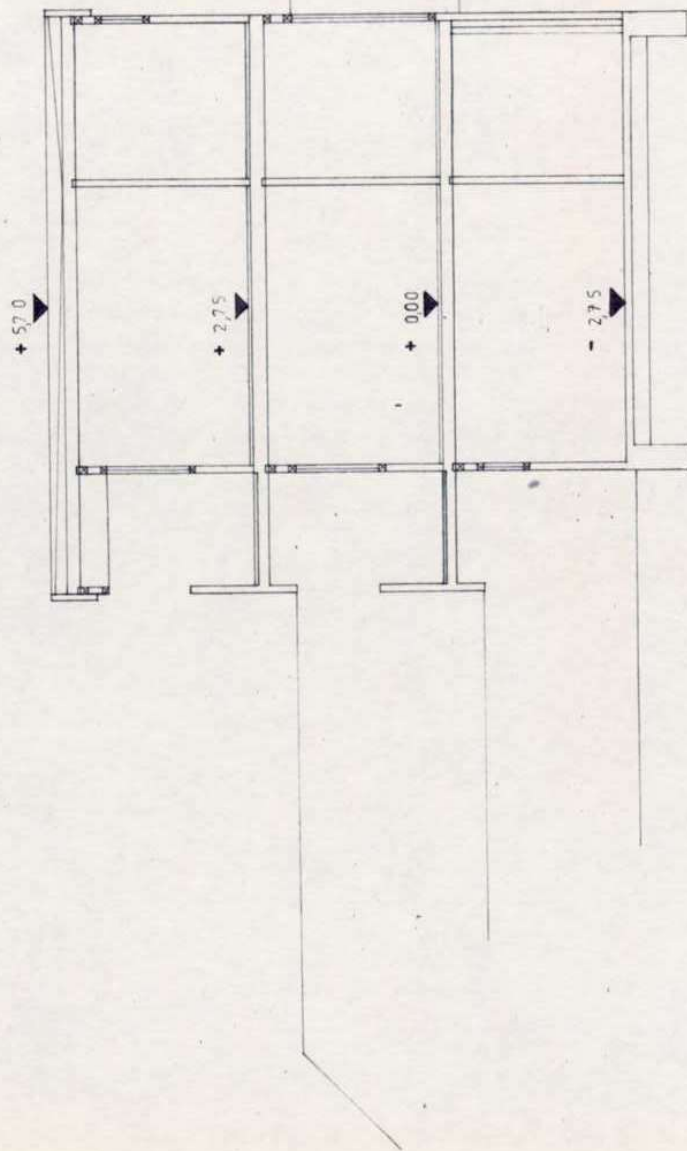
o anførte betingelser,

*Alesund*  
i Borgund bygningsråds møte

30/5 1948. Sak nr. 521

*Asen*  
bygningssjef

**GRUNNRISSE UNDERETASJE 1 : 100**



Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen

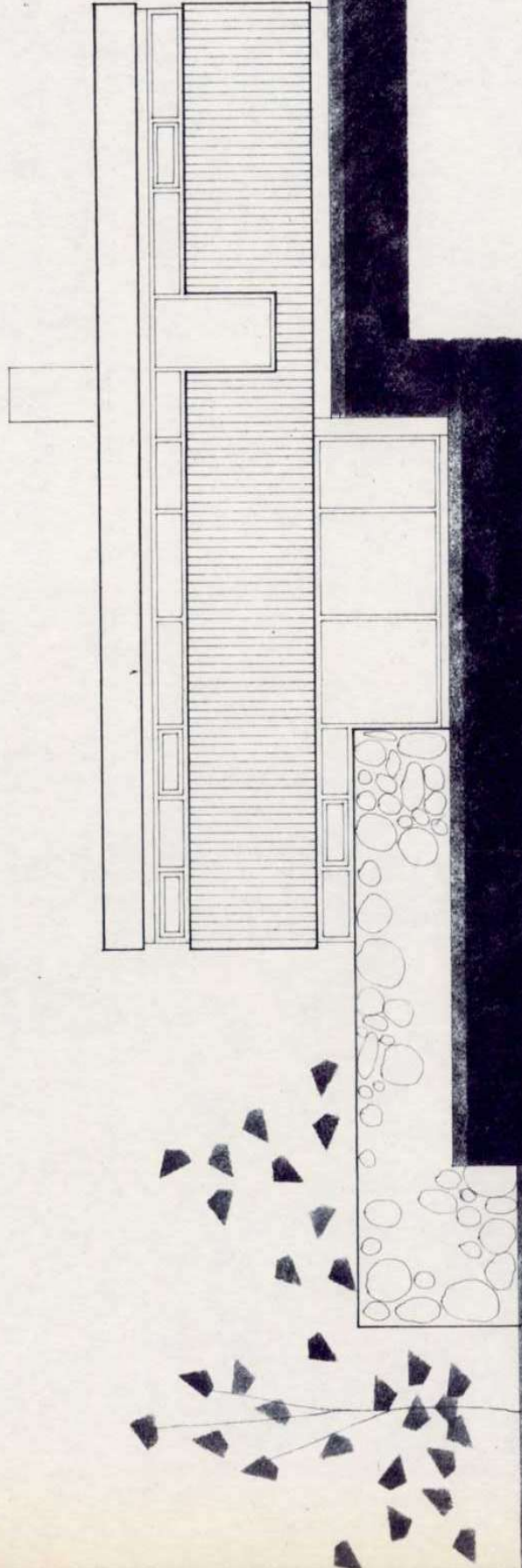
<sup>o</sup> anførte betingelser,

<sup>Alesund</sup> i Borgund bygningsråds møte

30/5 1968. Sak nr. 521

*Massen*  
bygningssjef

SKJEMATISK SNITT P - P 1 : 100



Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen

<sup>o</sup>anførte betingelser,

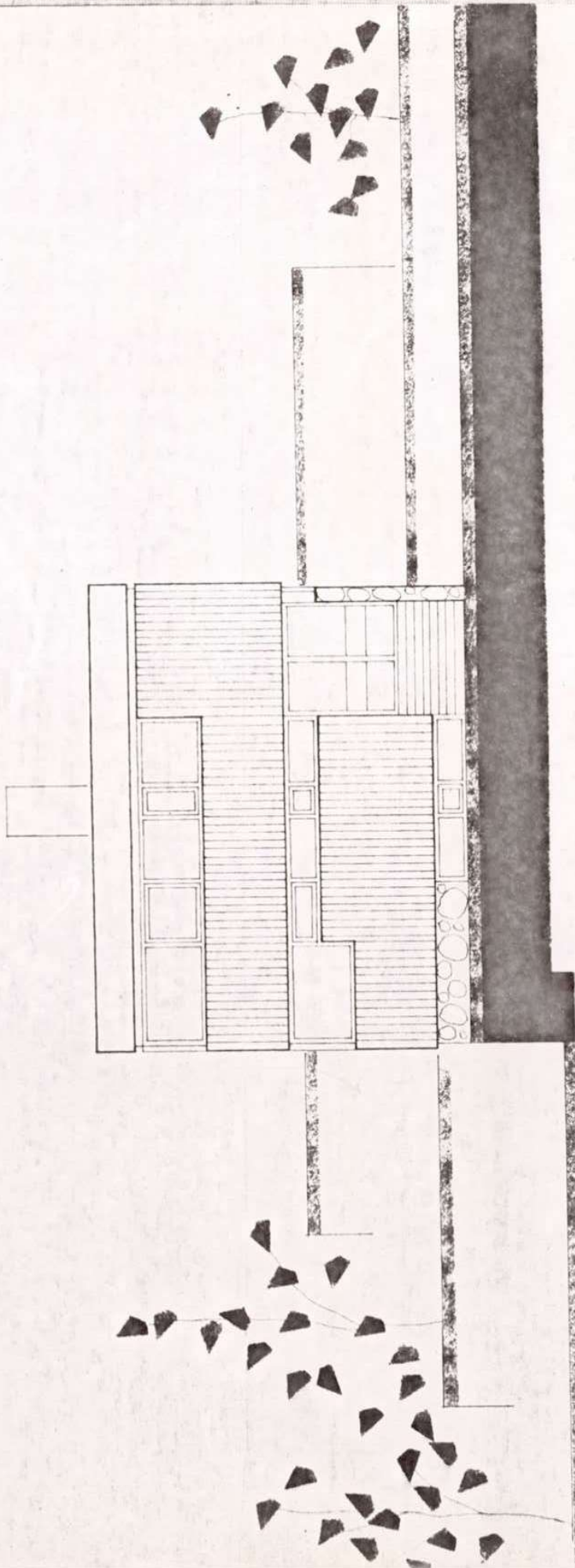
*Alesund*  
i Bergund bygningsråds møte

30/5-1948. Sak nr. 521

*Alverson*  
bygningssjef

FASADE MOT NORD - VEST 1:100





Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen

anførte betingelser,

Alesund  
i Borgund bygningsråds møte

30/5 1968. Sak nr. 524

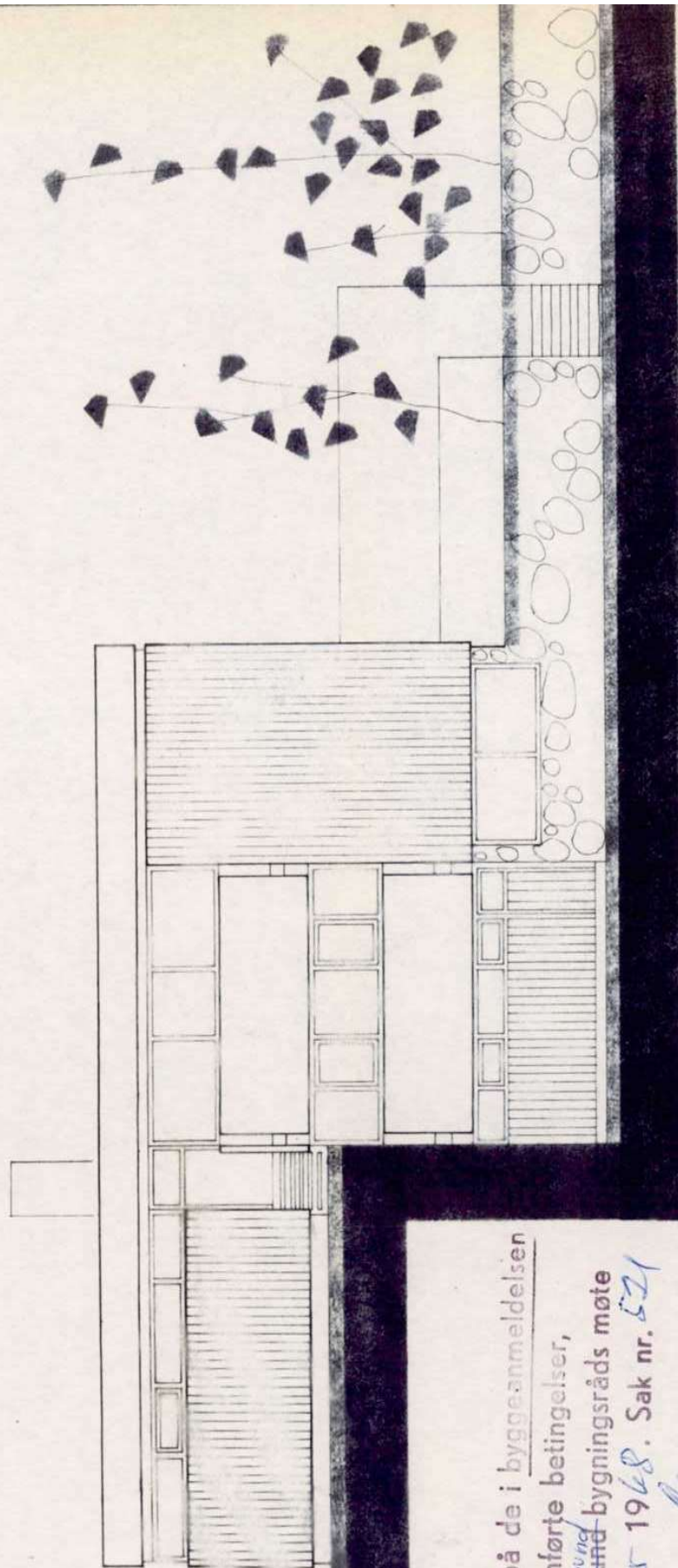
*A. K. K.*  
bygningssjef

1 : 100

NORD - ØST

MOT

FASADE



Vedtatt, på de i byggeanmeldelsen

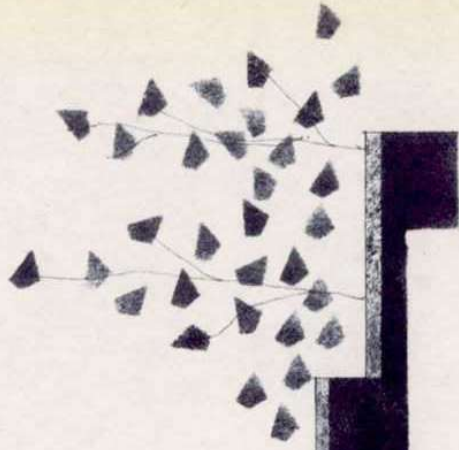
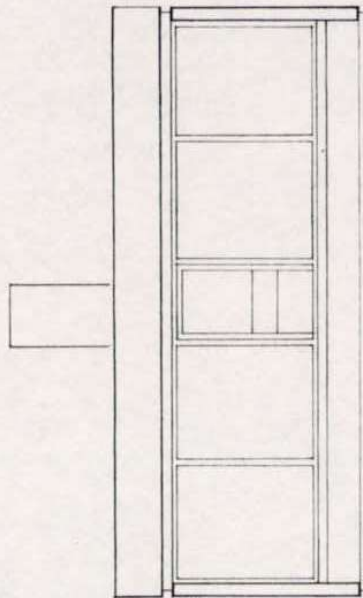
anførte betingelser,

*Alesund*  
i Borgund bygningsråds møte

30/5 1968. Sak nr. 521

*Alesund*  
bygningssjef

FASADE MOT SØR-ØST 1 : 100



Vedtatt, på de i bygningsmeldelsen

<sup>9</sup>anførte betingelser,  
*Alcound*  
i Bergund-bygningsråds møte

30/5-1968. Sak nr. 524

*Museu*  
bygningssjef

FASADE MOT SØR-VEST 1 : 100

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISKE ETATER  
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: Odd Roe Skogen

Adr.: Spjelkavik

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Kjelleretasje i Deros våningshus på gnr. 21 bnr. 13

i Spjelkavik

På følgende betingelser:

Ytterdører hvor altaner eller trapper mangler holdes forsvarlig avstengt inntil adkomsten er forskriftsmessig.

Øvrige resterende arbeider er:

Kompletering av huset forøvrig, vesentlig malerarbeider.

Ny kontroll foretaes når resten av huset taes i bruk.

Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: Kontinuerlig.

20K Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 17-7-1970

Olav Höydel  
Olav Höydel

Dagnar Brekke  
Dagnar Brekke  
bygningsskontrollør

Navn: Herr Odd Roe-Skogen

Adr.: Spjelkavik.

BRUKSTILLATELSE

Det bekreftes av brukstillatelse i h.t. bygningslovens § 99 er gitt for

Deres boligbygg oppført på gnr. 21 bnr. 13

NB. Brukstillatelse for kjelleretg. ble gitt 17/7-70.

På følgende betingelser:

1. Der monteres gnistfanger på peis og forskriftsmessig plate på gulv foran kamin.
2. Dør til lufteveranda avstenges inntil veranda er fullført.

Øvrige resterende arbeider er:

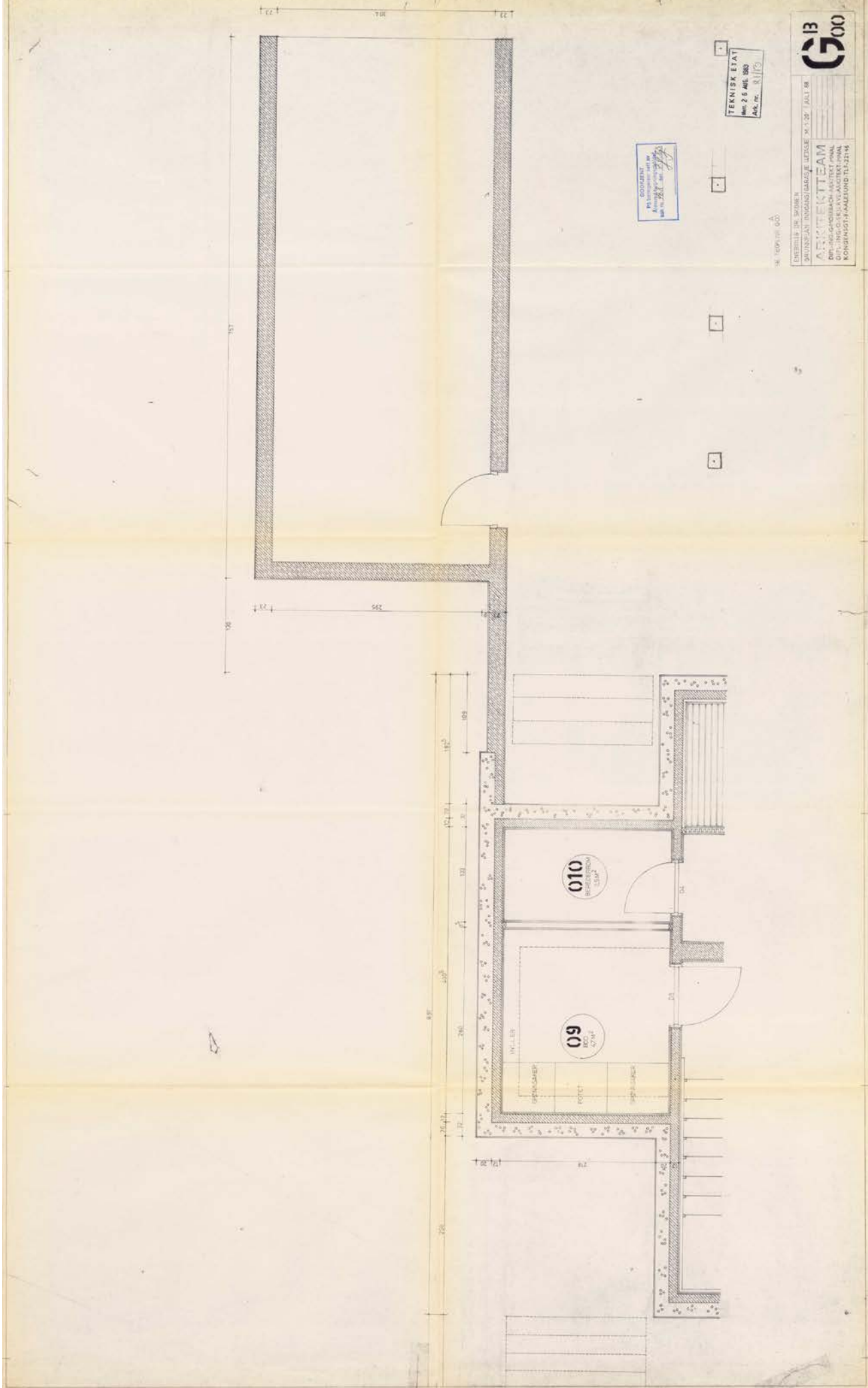
**Delvis kulting og planering.**

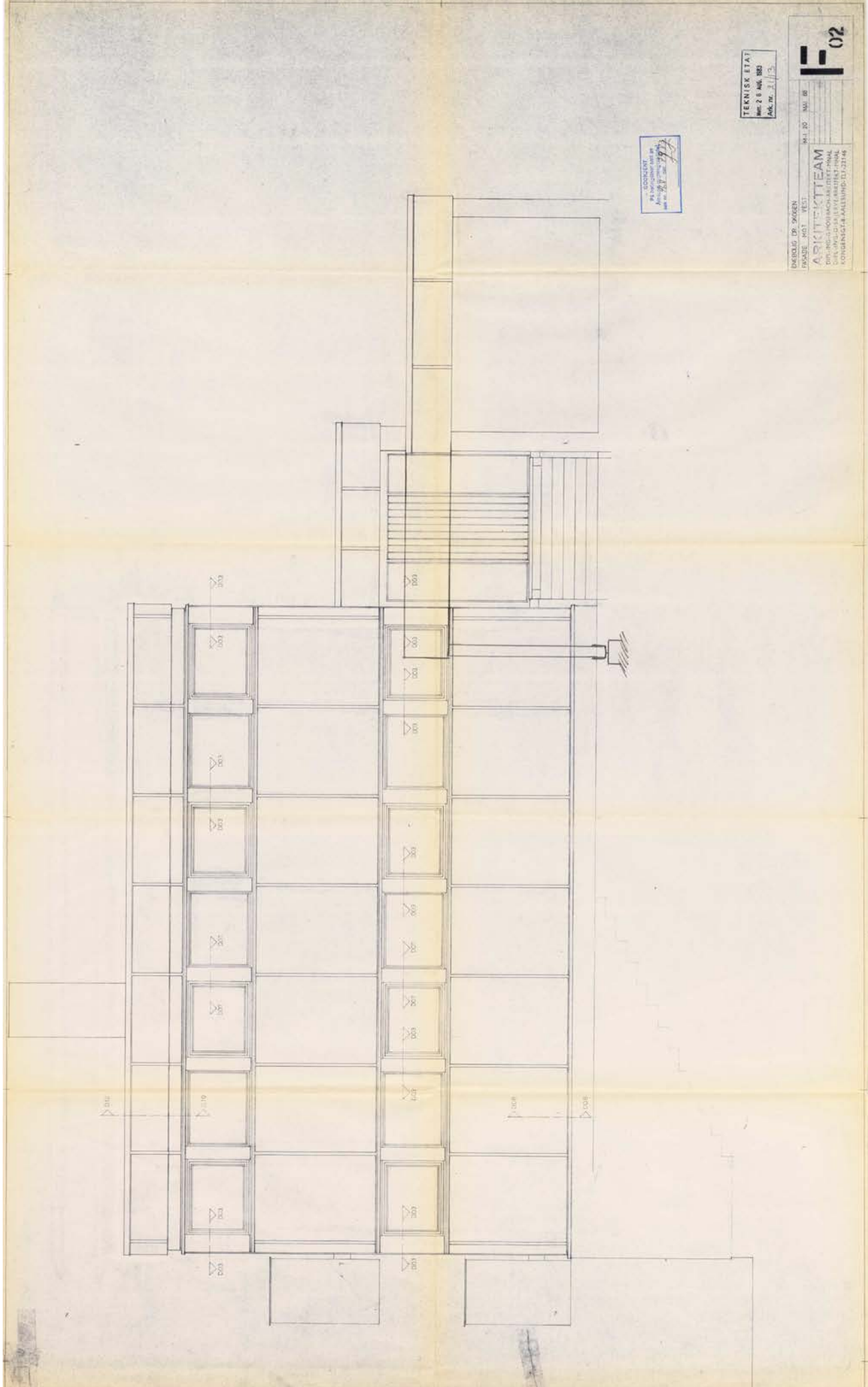
Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider: 1/11-71.

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid: 2/11-70.

Kjell Fjertoft  
Kjell Fjertoft

Arnvid Godøy  
Arnvid Godøy  
bygningsskontrollør





TEKNISK ETAT  
 Dato: 29.04.2013  
 Ark. nr. 2.1.1.3

DOCUMENT  
 29.04.2013  
 13:44

ENERGIC DR. VAGEN  
 FASADE - NOT - VEST  
 1:50 MA BI

ARKITEKTTEAM  
 A/S  
 COPENHAGEN  
 KONGENSGÅRDSALLÉ 121 146

F-02

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Remvika			21	13	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Carport	25/8-83	dato 7/9-83	sak 468/83	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Odd Roe Skogen		6010 Spjelkavik			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Odd Roe Skogen		" "			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Odd Roe Skogen		" "			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 7/8-84.

bygningssjefen  
 Kjell Fjærtøft

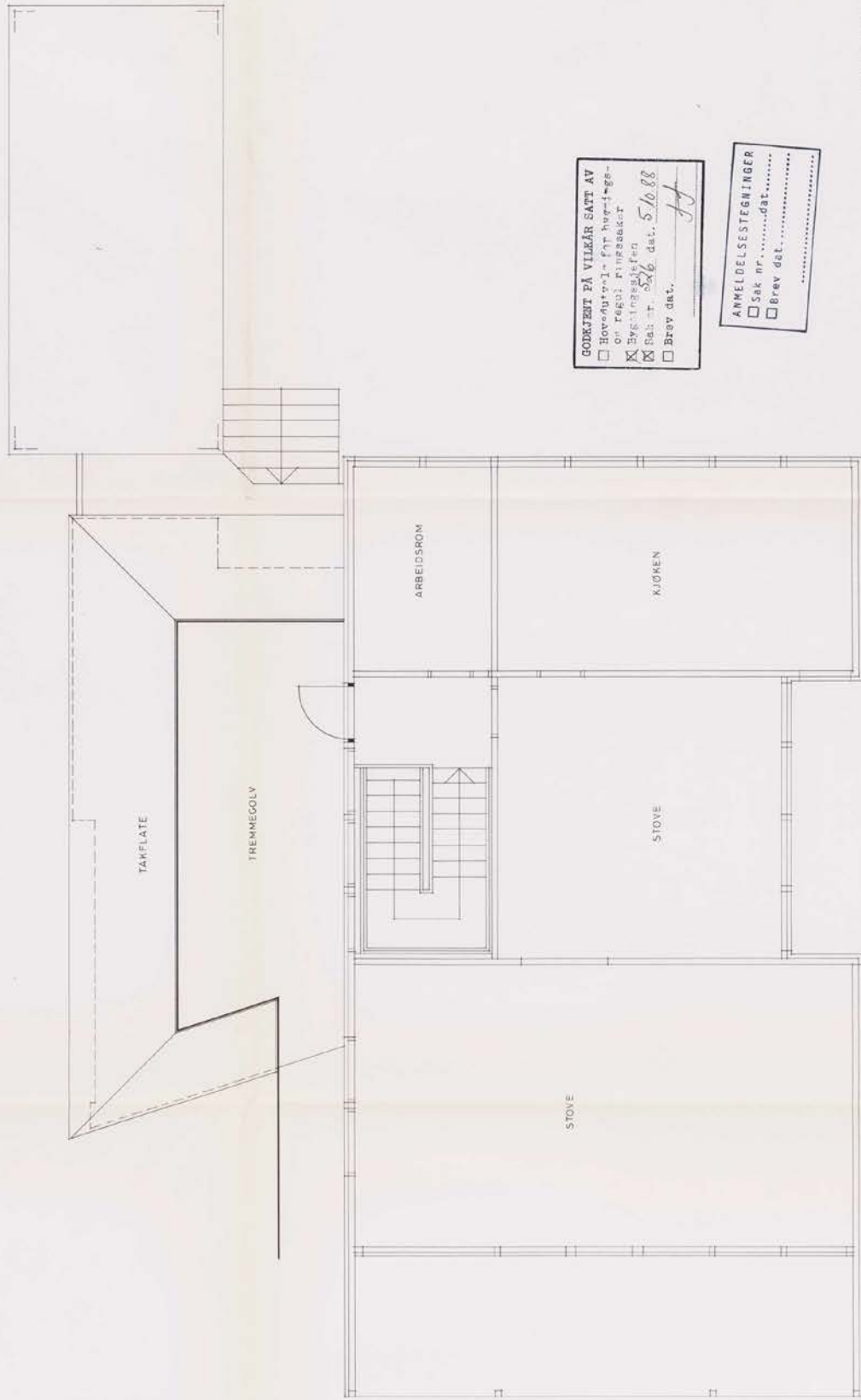
Arnvid Godøy  
 ingeniør

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- 
- 

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.





GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

Boverdning for bygging-  
regul. f.oppasat

Byggingstøften

Sak nr. 526 dat. 5/6.88

Brev dat. *11*

ANMELDSESTEGNINGER

Sak nr. ....dat. ....

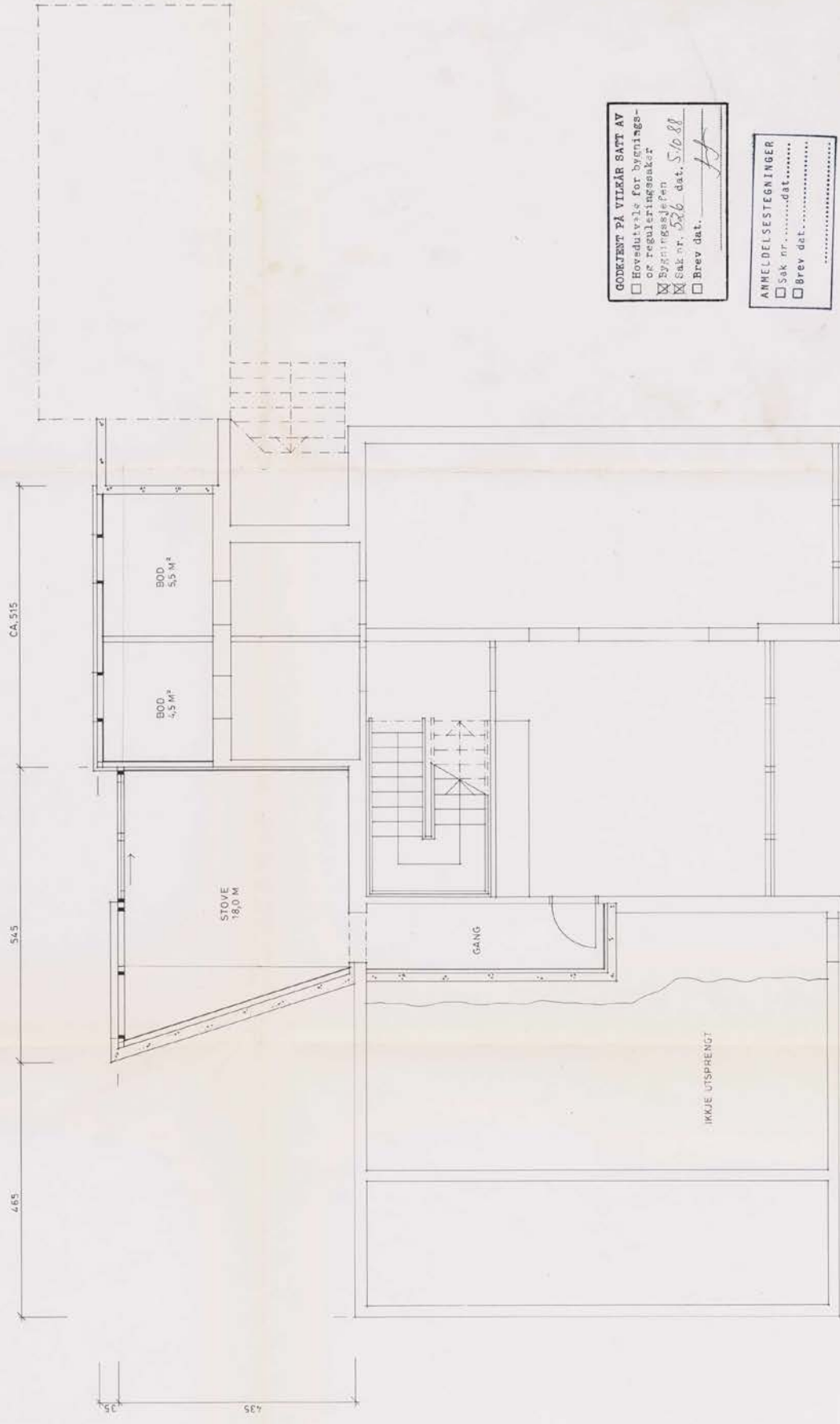
Brev dat. ....dat. ....

ÅLESUND KOMMUNE  
ADMINISTRASJONSSENTER

22 SEP 1988

ARK.NR. 21/13 T

FOR ODD ROE SKOGEN  
TILBYGG TIL BOLIGHUS PÅ GNR. 21, BNR. 13 I ÅLESUND  
PLAN AV 2. ETASJE M=1:50  
EMBLEM, 19/9-88, THOR HOVDEN, ARK.



**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV**

Hovedutvalgte for Bygnings-  
og regulerings saker

Bygningsseksjonen

Sak nr. 536 dat. 5.6.88

Brev dat. *H*

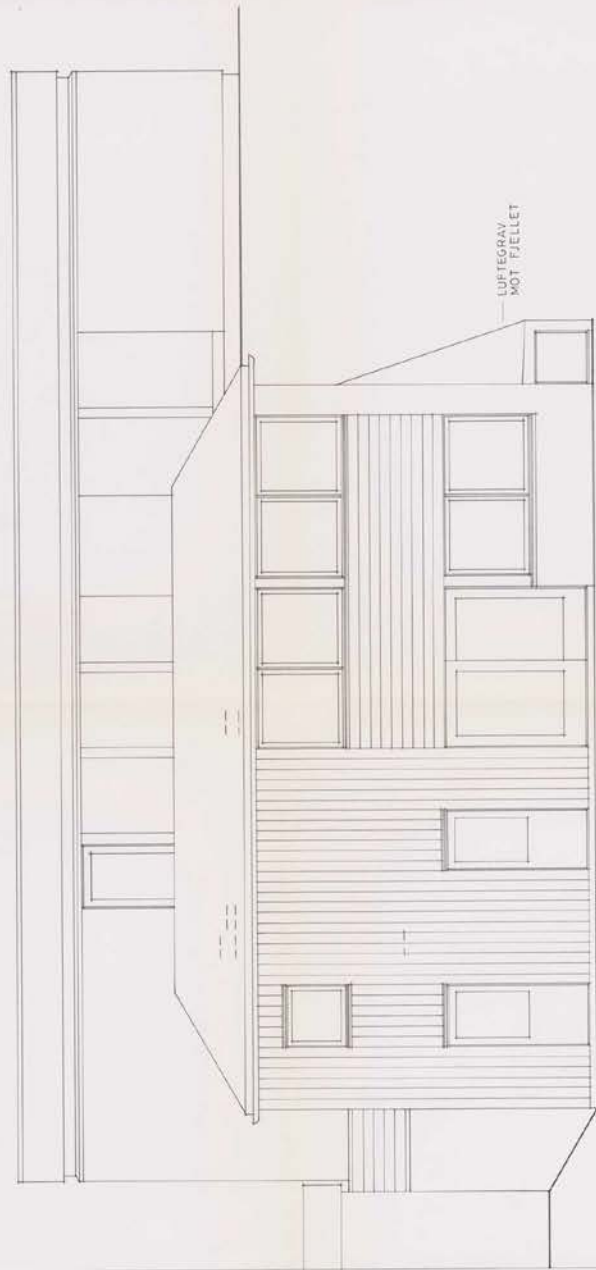
**ANMELDELSESTEGNINGER**

Sak nr. ....dat. ....

Brev dat. ....

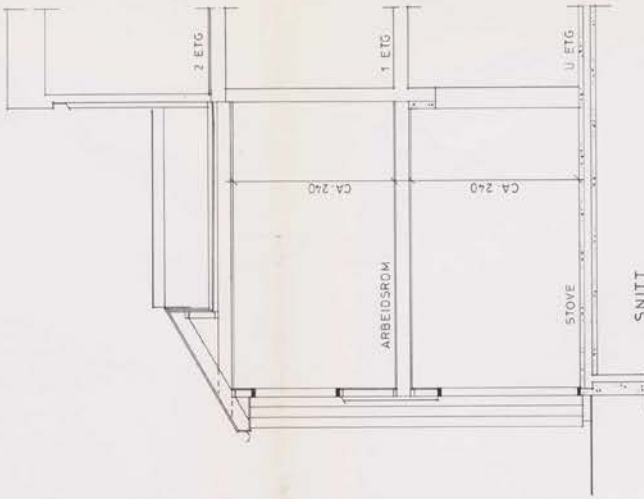
ÅLESUND KOMMUNE  
KORPORAL POPPEGAARD  
22 SEP 1988  
ARK. NR. 21/13 T

FOR ODD ROE SKOGEN  
TILBYGG TIL BOLIGHUS PÅ G.NR. 21, B.NR. 13 I ÅLESUND  
PLAN AV U-ETASJE M=1:50  
EMBLEM, 19/9-88, THOR HOVDEN, ARK.



LURTEGRAV  
MOT FJELLET

SNITT ←



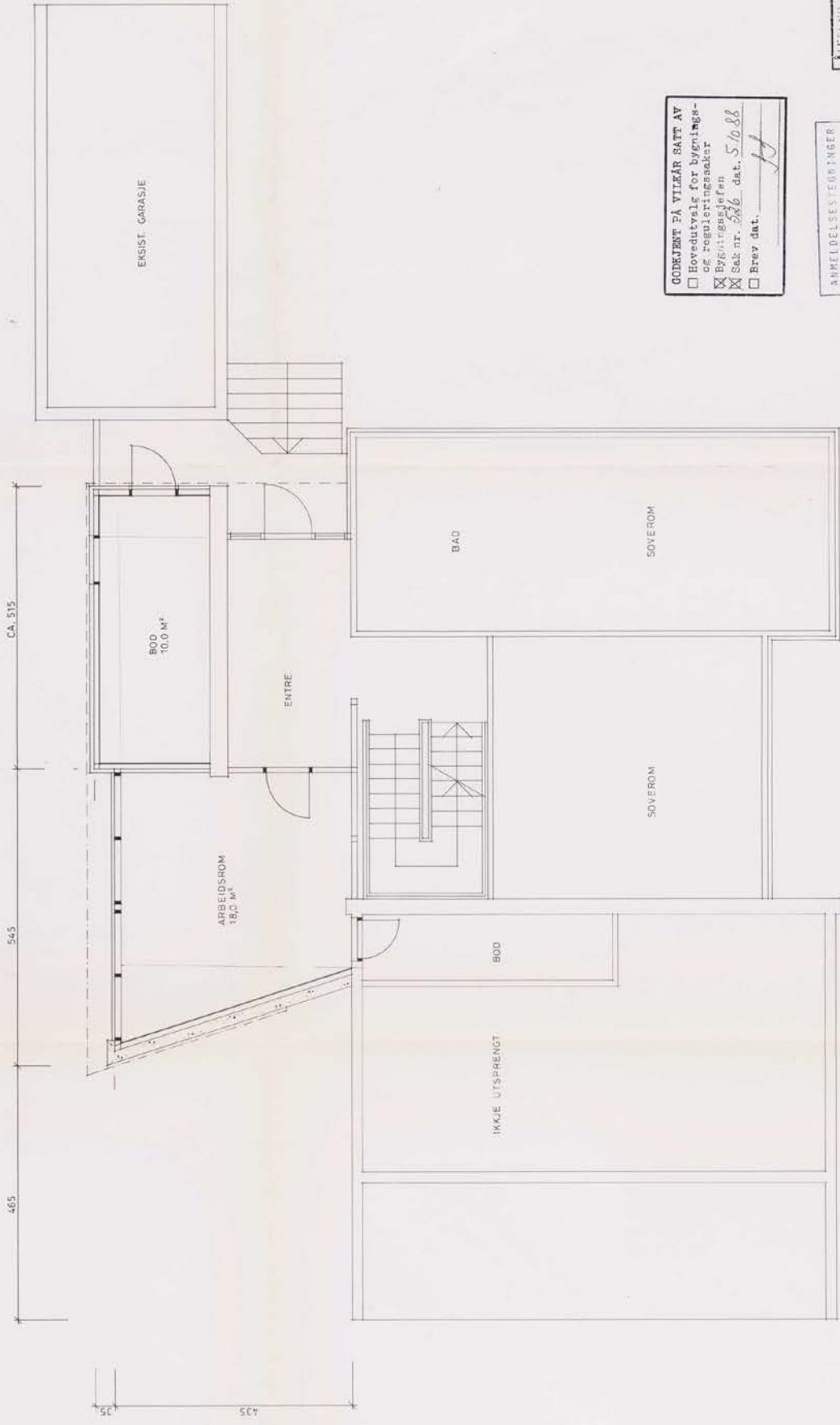
SNITT

**GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV**  
 Revurdering for bygnings-  
 og 12000,- i saksk. f.  
 FVS i tillegg  
 Sak f. 586 dat. 5/10/88  
 Brev dat. *11*

**ANMELDELSETEGNINGER**  
 Sak nr. ....dat.....  
 Brev dat. ....

ÅLESUND KOMMUNE  
 KONTROLLTEKNIKK  
 22 SEP 1988  
 ARK. NR. 21/13 T

FOR ODD ROE SKOGEN  
 TILBYGG TIL BOLIGHUS PÅ G.NR. 21, B.NR. 13 I ÅLESUND  
 FASADE MOT NORD-VEST, SNITT M=1:50  
 EMBLEM, 19/9 88. THOR HOVDEN, ARK.



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

Hovedutvalg for bygnings- og regelstingsaker

Bygningsstyret

Sak nr. 886 dat. 5/10 88

Brev dat. *lj*

ANMELDELSETEGNINGER

SAK NR. 886

DAT. 5/10 88

ÅLESUND KOMMUNE  
BYGNINGSSTYRET

22 SEP 1988

ARK. NR. 01/75 T

FOR ODD ROE SKOGEN  
TILBYGG TIL BOLIGHUS PÅ GNR. 21 B.NR. 13 I ÅLESUND  
PLAN AV 1. ETASJE M=1:50  
EMBLEM, 19/9 -88, THOR HOVDEN, ARK.

(Kommune)

Alesund

### FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Thor Hovden  
Ludvikdalen 27,  
6013 Alesund

Byggherre (navn, adresse)

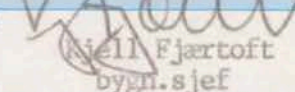
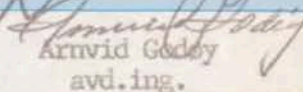
Odd Roe Skogen  
Remvikvegen,  
6010 Alesund

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	21	13		

Deres søknad	Dato 21/9-88		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/vedtak	Saksbeh: A.Godøy	Vedtak dato 5/10-88	Saksnr. DEL. 526/88
Merknader	<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Evt. merknader:</p>		

### UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Alesund	13/6-89.	 Per H. Røyseth bygn.sjef
		 Arnvid Godøy avd.ing.

KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse
		Per H. Røyseth	6060 Hareid
	<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

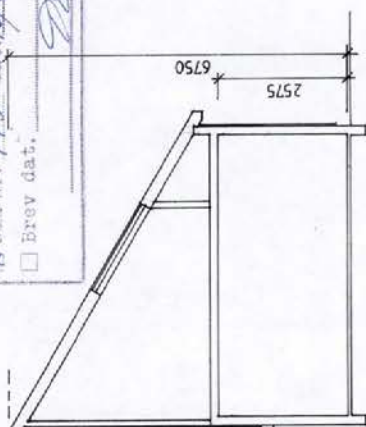
GODEJEMT PÅ VILKÅR SATT AV

Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

Bygningsseksjonen

Sak nr. 443 dat. 14.8.93

Brev dat. *RB*



snitt

ARBEIDSGRUTING

Sak nr. .... dat. ....

Brev dat. ....

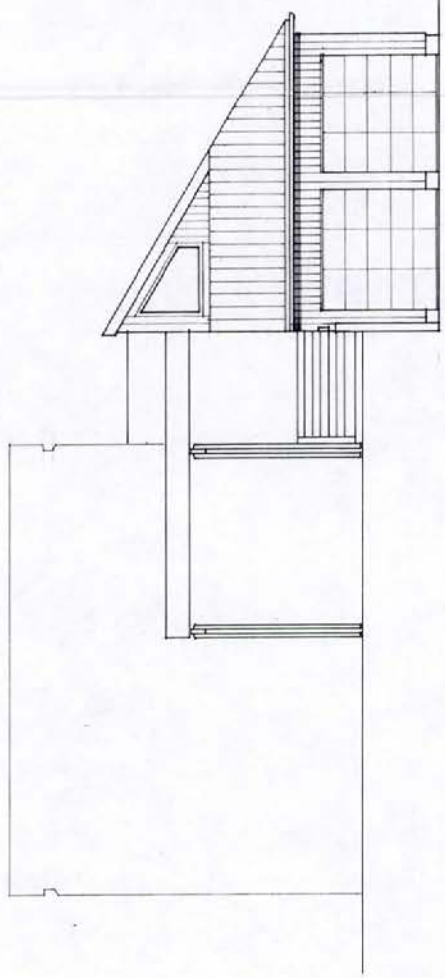
*RB*

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SERVICE

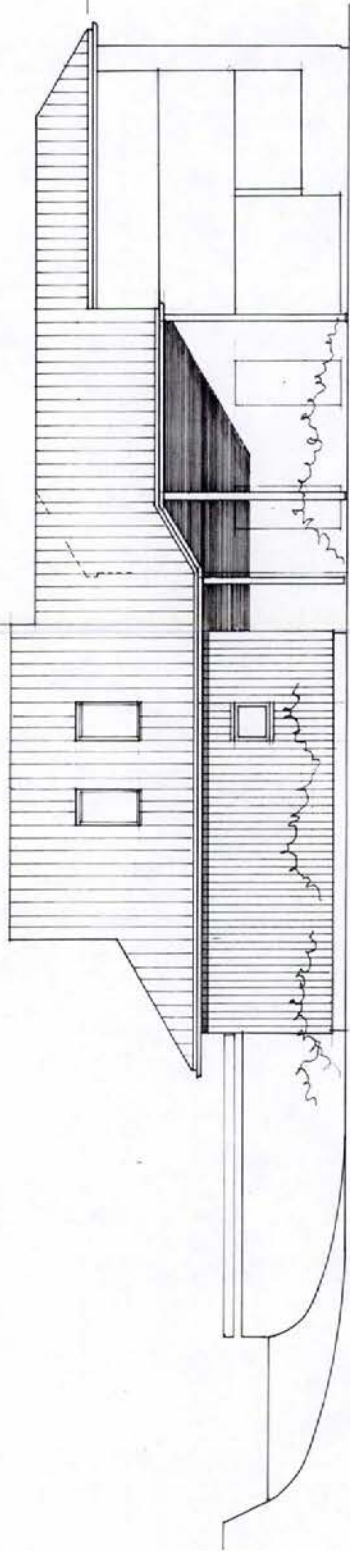
12. JULI 1993

JNR.: 91/2756

MAPPE NR.: 2//3 LY2



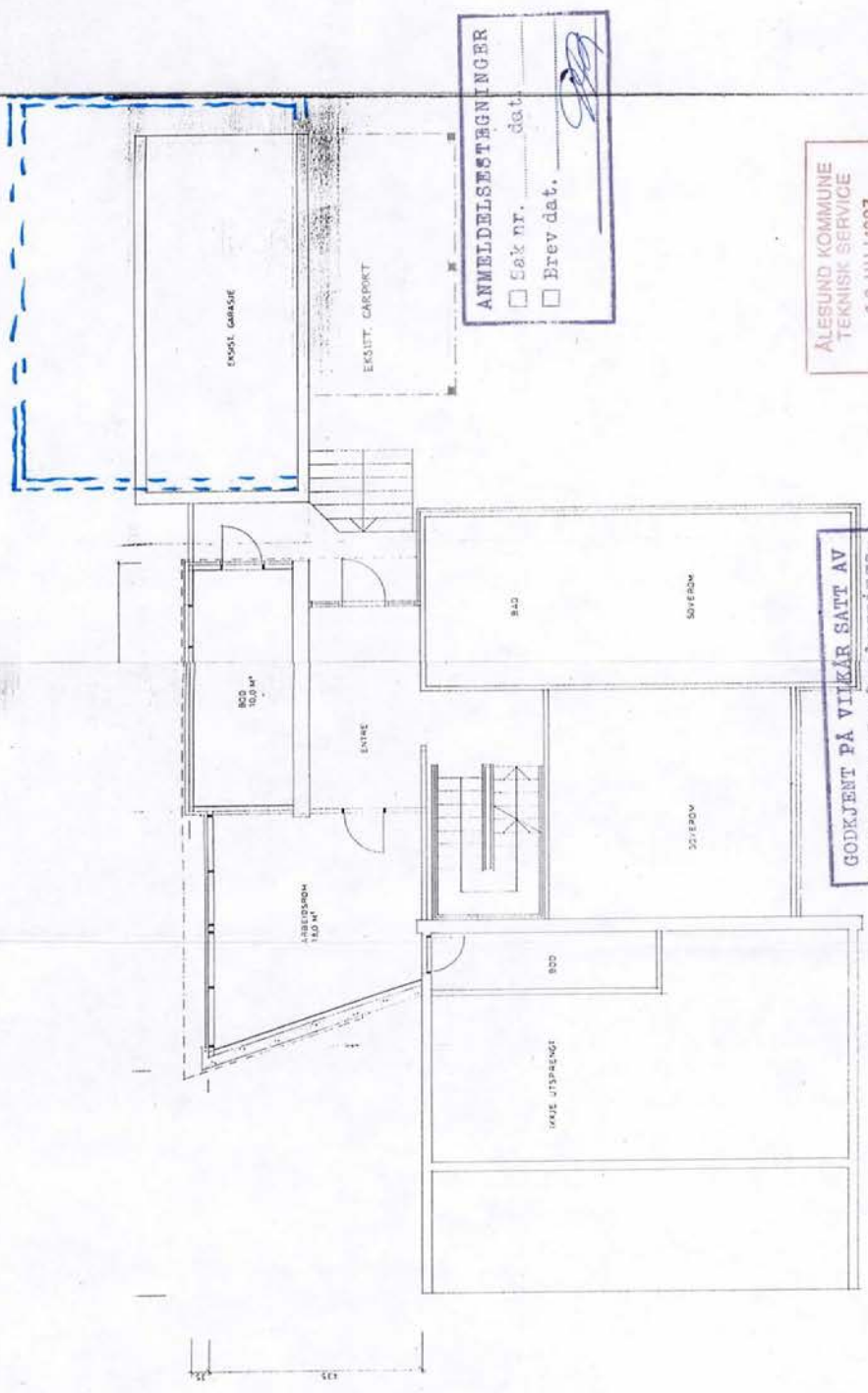
fasade nord



fasade vest

**ODD ROE SKOGEN**  
GARASJE med LOFT

snitt og fasader mål 1/100



**ANMELDSELSTEGNINGER**

Søk nr. \_\_\_\_\_ dat. \_\_\_\_\_

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

*[Signature]*

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SERVICE  
12.11.1993  
NR.: 93/2756  
MAPPE NR.:  
ARK.NR.: 2/13 LV2

**GODKJENT PÅ VEIKÅR SATT AV**

Hovedtvalg for bygnings-  
og regulerings saker

Bygningsseksjonen

Søk nr. 443 dat. 4/8-93

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

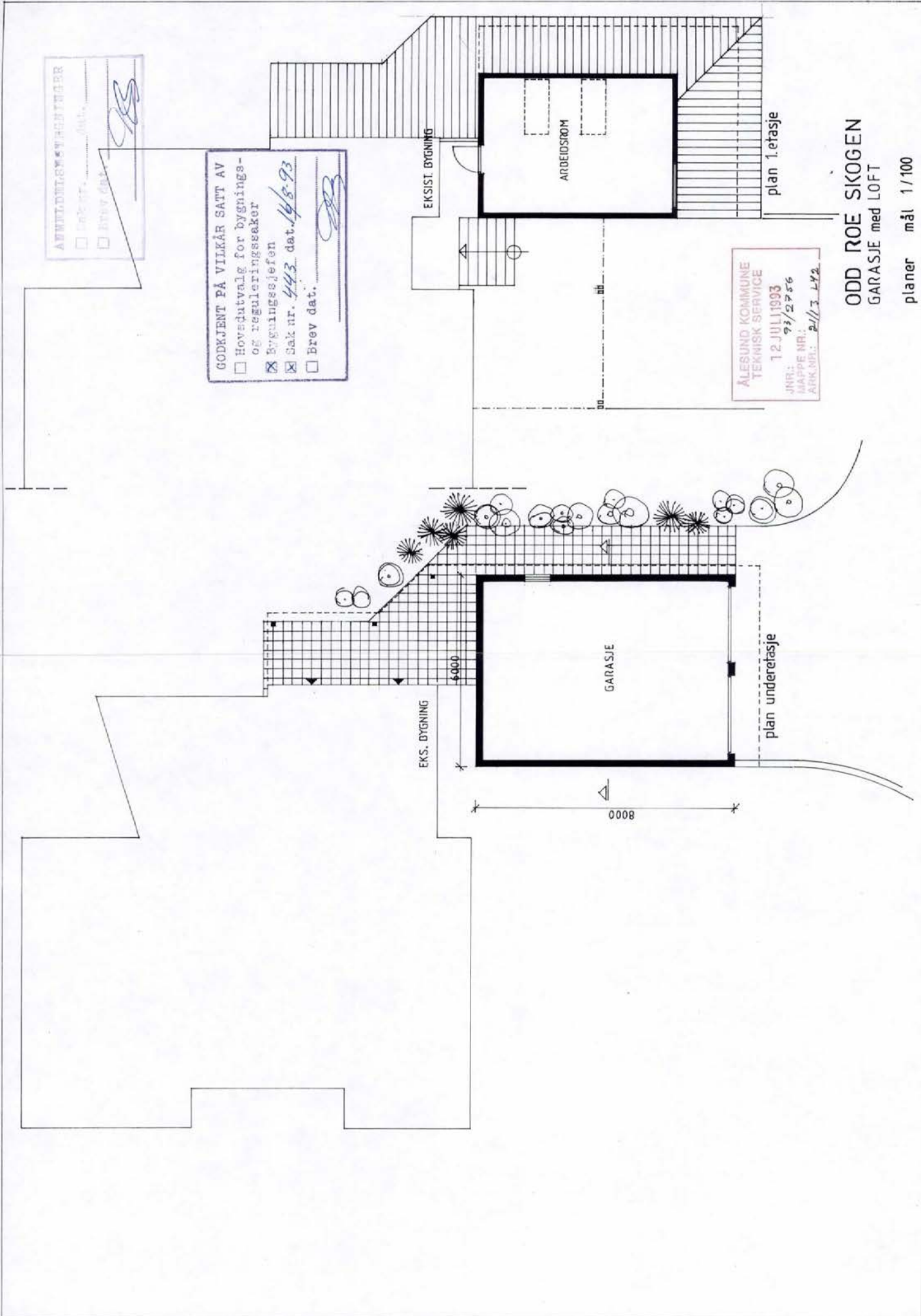
*[Signature]*

ODD ROE SKOGEN  
niv. 1 etages plan  
04.07.93  
mal 1/100

ARBEIDSGRUNDLAG  
 Eksist. dat. \_\_\_\_\_  
 Brev dat. \_\_\_\_\_

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
 Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker  
 Bygningsjefen  
 Sak nr. 443. dat. 16.8.93  
 Brev dat. \_\_\_\_\_

ÅLESUND KOMMUNE  
 TEKNISK SERVICE  
 12. JULI 1993  
 JNR.: 93/2786  
 MAPPE NR.: \_\_\_\_\_  
 ARK. NR.: 2/13 LY2



ODD ROE SKOGEN  
 GARASJE med LOFT

planer mål 1/100





ODD ROE SKOGEN  
REMVIKA

6010 ÅLESUND

Deres ref.

Vår ref.  
DB/93/4222/021/0013

Dato  
08.11.1993

## BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 93

GNR. 21 BNR. 13 - ADRESSE: REMVIKA  
EIER: ODD ROE SKOGEN  
SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE OG CARPORT

Beliggenhet: Bydel nr.07 Grunnkrets nr.0706  
Søknad av: 01.07.93  
Arbeidets/byggets art: Tilbygg/garasje- carport  
Byggherre: Odd Roe Skogen  
Anmelder: AS ARC-ESS  
Godkjenning: Del.sak nr. 443/93  
Ansvarshavende: Rolf Rønnestad

Byggetillatelsen 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, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

**BYGNINGEN ELLER DEL AV DEN MÅ IKKE TAES I BRUK FØR FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FORELIGGER.**

Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. plan- og bygningslovens § 97.

Ved utsett skal Oppmålingsavdelingen v/avd.ing. Lars Roger Lundanes kontaktes.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal  
avd.sjef

Dagnar Brekke  
avd.ing.

Gjenpart til: Berørte parter.

ODD ARNE SKOGEN  
REMIKVEGEN 31  
6010 ÅLESUND

<b>Saksnummer</b>	1039128
<b>Dokumentdato</b>	21.10.2024
<b>Kontrolldato</b>	21.10.2024
<b>Saksbehandler</b>	Lars Marius Andreassen
<b>Gnr/bnr.</b>	21/13
<b>Adresse</b>	Remvikvegen 31
<b>Leilighet</b>	H0101

## Sak avsluttet

### Rapport etter feiing av skorstein

Vi gjennomførte feiing av skorsteinen i Remvikvegen 31, bruksenhet H0101, 6010 ÅLESUND den 21.10.2024  
Sotmengde i skorstein: Middels sot.

#### Definisjoner

##### *Fyringsanlegg:*

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

##### *Avvik:*

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

##### *Anmerkninger:*

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

#### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Lars Marius Andreassen:

Telefon 94 16 40 80

E-post lars.marius.andreassen@aabv.no.

#### Anvendt regelverk

Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om

- brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Lars Marius Andreassen  
Brannforebygger  
Ålesund brannvesen KF

**Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift**

---

#### Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund  
Tlf: 70 16 32 00  
E-post: brannforebyggende@aabv.no  
Org.nr: 987 780 657

#### Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.  
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,  
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund  
eller e-post til brannvesenet@aabv.no.

Side 1 av 1



NEK 405-2, elkontroll bolig

## Remvikvegen 31 Leilighet

Skogen, Odd Arne

### Oppdragsinformasjon

Dato	25.03.2026 – 26.03.2026		
Elkontroll	Andrew Sunde	andrew.sunde@alfael.no	95237774
Kunde	Skogen, Odd Arne		
Kontrollsted	Ålesund - Remvikvegen 31 Remvikvegen 31		
	Odd Arne Skogen	skogenoddarne@gmail.com	41146133



Telefon: 70148400

Sertifikat - Elektrotermografi



Sertifikat: Elektrotermografi  
 Utsted til: Andrew Sunde  
 Sertifikatnr: DNV-NT-20029

Utsteder: DNV-GL  
 Utstedt dato: 06.07.2023  
 Gyldig til: 06.07.2028

Sertifikat - Elkontroll avhending bolig



Sertifikat: Elkontroll avhending bolig  
 Utsted til: Andrew Sunde  
 Sertifikatnr: DNV-NA-20022

Utsteder: DNV-GL  
 Utstedt dato: 02.04.2024  
 Gyldig til: 02.04.2029

Sertifikat - Elkontroll næring



Sertifikat: Elkontroll næring  
 Utsted til: Andrew Sunde  
 Sertifikatnr: DNV-NN-20034

Utsteder: DNV-GL  
 Utstedt dato: 06.07.2023  
 Gyldig til: 06.07.2028

Sertifikat - Elkontroll bolig



Sertifikat: Elkontroll bolig  
 Utsted til: Andrew Sunde  
 Sertifikatnr: DNV-NN-20034

Utsteder: DNV-GL  
 Utstedt dato: 05.06.2023  
 Gyldig til: 05.06.2028

## Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Elit installasjonstester	Elit	Euromaster AutoEv	31205870022	12.12.2025
Termografering kamera	Flir	E75 I 320x240 I 0,04 I 24G	77507070	30.06.2025

## Innledning

ALFA ELEKTRO AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for ALFA ELEKTRO AS. Kontrollen er utført i perioden 25. mars 2026 – 26. mars 2026. Kontrollen er utført i henhold til NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig.

## Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:

- Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan. Oversikt over bygg og anlegg for internkontroll elektro og termografering.
- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner i bedriftens bygningsmasse. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik.

Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

## Informasjon om termografering

Termografering utført i sikringsskap og på varmtvannsbereeder. Ingen varmganger funnet med termografi.

## Følgende objekter er kontrollert

	TG 1	TG 2	TG 3
Remvikvegen 31 Leilighet:	3	7	0

Avvik med avviksklasse 3 medfører fare for alvorlige skader. Må utbedres omgående.

## Kategorisering av avvik

Beskrivelse	Tilstandsgrad
<b>Ingen avvik</b> Ikke behov for tiltak.	TG 0
<b>Mindre avvik</b> Forbedringstiltak eller informasjon	TG 1
<b>Alvorlig avvik</b> Utbedres i henhold til nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn TG3.	TG 2
<b>Kritisk avvik</b> Utbedres straks. Avvik som medfører fare for liv og helse eller fare for brann. Spenning tas av anlegget.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

## Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

## Konklusjon

El anlegg kontrollert ihht Nek 405-02.

Selve huset er fra 1970 tallet og referansenivå for anlegget er ihht FEA/FEB 88

- Deler av installasjonen er fornyet opp igjennom årene. (Det skal kunne fremvise dokumentasjon på det meste)
- Sikringsskap er renoveret/byttet, (Jordfeilautomater, overspenningsvern)

Anlegget fremstår som godt vedlikeholdt og i tilfredsstillende elektrisk tilstand ut fra kontrollens omfang.

Avvik er avdekket under kontroll. Da huset er fra 1970 årene er det å forvente å finne avvik når det utføres etter 405 standard.

Se avvik for mer detaljert forklaring.

### Merk

Utført i henhold til NEK 405-02 brannforebyggende elkontroll etter ønske fra kunde

Denne kontrollen erstatter ikke elkontroll etter NEK 405-02-03 ved eierskifte/boligsalg

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Utløsestrøm jordfeilvern	Utløsetid jordfeilvern	Anm.
248.011 - Leilighet	Installasjon forøvrig 2.6		27,00	40,00	TG 0

## Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Tavle/Felt	Kurs/ID	Status	R iso (Mohm)	Kont. (Ohm)	Anm.
248.008 - Leilighet	Installasjon forøvrig	2.1	Leilighet	Jordet utstyr	Kontrollert		0,50	TG 0
248.007 - Leilighet: Vaskerom	Inntak/Sikringsskap	1.5	Sikringsskap	Hele tavlen	Kontrollert	8,3		TG 0

## Elektromåling + Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Anm.
248.001 - Leilighet: Vaskerom	Inntak/sikringsskap	1.1	TG 0

## Termografering

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Status	Anm.
248.013 - Leilighet: Vaskerom	Installasjon forøvrig	2.2	Kontrollert	TG 0

## Oversikt over kontrollert utstyr

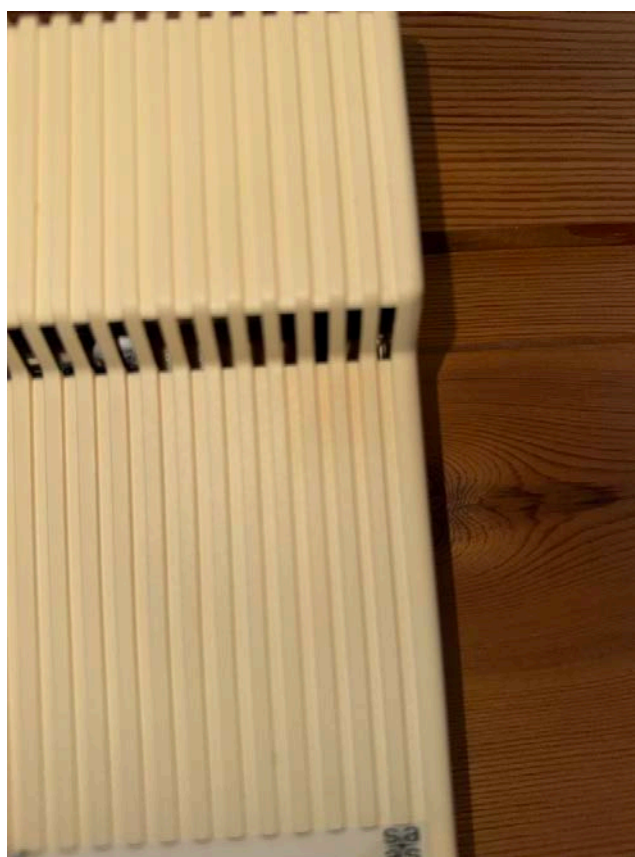
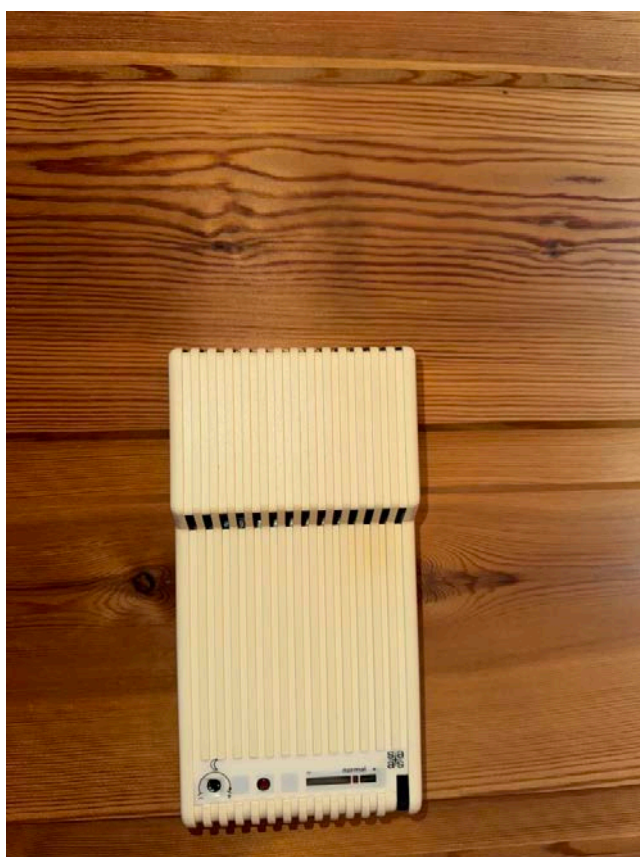
Oversikt over kontrollert utstyr - Remvikvegen 31				Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum	
Leilighet	Brannvern	3.1	0	1	0	1	
Leilighet	Installasjon forøvrig	2.1	0	1	0	1	
Leilighet	Installasjon forøvrig 2.6		0	1	0	1	
Leilighet: Bad	Installasjon forøvrig	2.5	0	1	0	1	
Leilighet: Vaskerom	Inntak/Sikringsskap	1.6	1	0	0	1	
Leilighet: Vaskerom	Inntak/Sikringsskap	1.7	1	1	0	2	
Leilighet: Vaskerom	Inntak/Sikringsskap	1.8	0	2	0	2	
Leilighet: Vaskerom	Installasjon forøvrig	2.2	1	0	0	1	

## Installasjon forøvrig 2.6

### Beskrivelse

Det er tegn til overflateskader forårsaket av skjult varme. Elektriske anlegg skal være slik utført at det ikke er noen fare for antennelse av brennbare materialer, på grunn av for høy temperatur. Jf. FEL § 22.

Termostat har svi merker. Den skrur av, beboer er informert og skal ikke brukes. Ny termostat må installeres. Det er vanskelig å se men skaden er på innside. Er svart på innside



Flere bilder på neste side...



...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	<i>Dato/sign</i>

## 248.015 Leilighet

TG  
2

### Brannvern

#### 3.1

Beskrivelse
<p>Røykvarsler mangler. Det er krav til en røykvarsler i hver etasje. Fra 2011 er det krav at minst en av de skal ha 230V tilkobling i tillegg til batteri. Jf. TEK.</p> <p>Ingen brannvarslere montert. De må seriekobles med hovedhus. Ingen brannceller i bolig å en brandetektor må installeres i hver etg.</p>

Avvik utbedret	
	<i>Dato/sign</i>

## Installasjon forøvrig

### 2.1

#### Beskrivelse

Utstyr mangler forbindelse til jordpotensiale. Jf. FEL § 20.

Måler høy motstand til sluk. Metall sluker skal jordes.



#### Avvik utbedret

Dato/sign

248.010 Leilighet: Bad

TG  
2

Installasjon forøvrig

2.5

Beskrivelse

Lavvoltagebelysning er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL § 22.

Denne koblingen skal være utført i koblingsboks. Tak er spon og er ikke godkjent som koblingsboks. Gjelder kun den ene. Den andre downlight er riktig utført



Avvik utbedret

Dato/sign

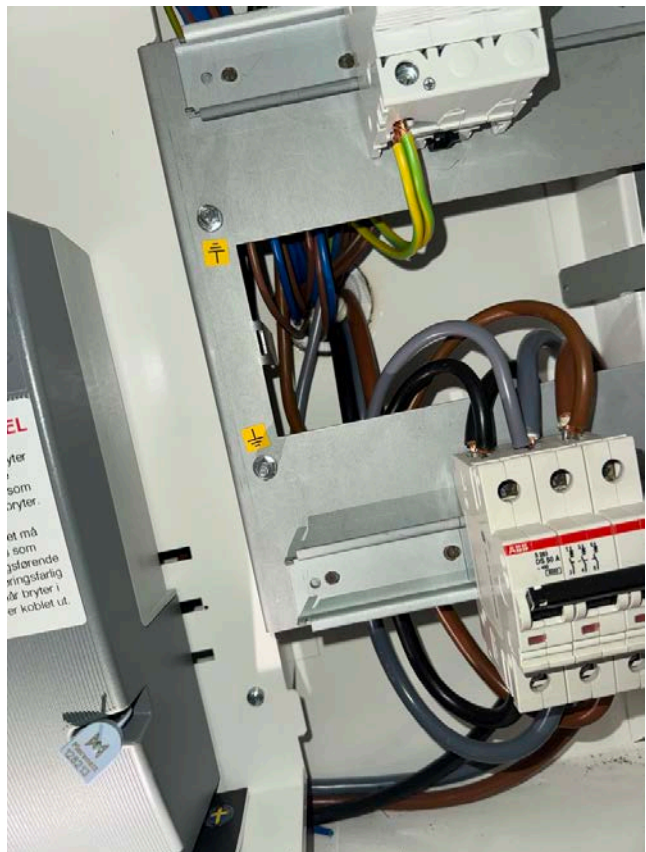
### Inntak/Sikringsskap

1.8

#### Beskrivelse

Jordingsanlegg er feildimensjonert.

Jordforbindelse til skap er ikke tilfredstillende. Større kvadrat må etableres  
Det er 4mm ut i fra det som kan tolkes noe som ikke er tilfredstillende



#### Avvik utbedret

Dato/sign

248.003 Leilighet: Vaskerom

TG  
2

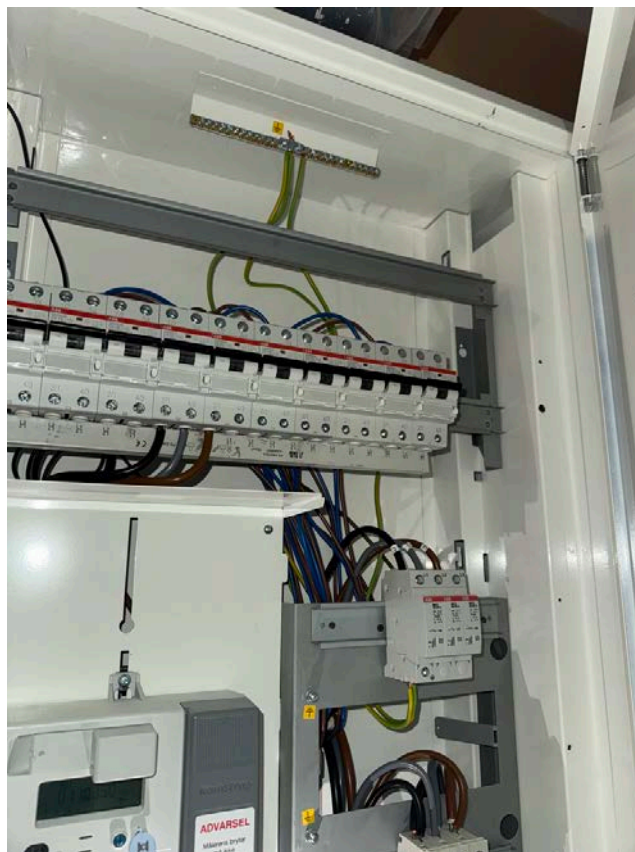
Inntak/Sikringsskap

1.7

Beskrivelse

Overspenningsvern er ikke montert iht fabrikantens montasjeveiledning. Jf. FEL § 36.

For lang jordleder. For lang tilførsel. Ikke ihht produsentens anvisninger



Avvik utbedret

Dato/sign

## Inntak/Sikringsskap

1.7

### Beskrivelse

Veileder for hvordan en vedlikeholder overspenningsvern mangler. Dette skal være montert på innside av dør. Jf. FEL § 12.

Mangel. Må etableres



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret

*Dato/sign*

## Inntak/Sikringskap

1.6

### Beskrivelse

Påkrevd brukerveiledning for jordfeilvern er ikke montert i dør sikringskap. Jf. FEL § 12.

Mangel. Må anskaffes



Flere bilder på neste side...



...bilder fortsettelse



Avvik utbedret

*Dato/sign*

## Inntak/Sikringsskap

1.8

### Beskrivelse

Fordeling mangler utjevningsforbindelse til jordpotensiale. Jf. FEL § 21.

Deler av skap. Dette må sjekkes opp. Evt forbindelse fra overspenningsvern



Avvik utbedret

Dato/sign

## Installasjon forøvrig

### 2.2

#### Beskrivelse

Det anbefales at varmtvannsbereider tilkobles som fast installasjon via en sikkerhetsbryter som tåler berederens last over lang tid. Til info så skal bereder installert etter NEK400:2010 og som er over 2000 watt, ha fast tilkobling. Dette kravet ble endret i NEK400:2014 til å gjelde fra maks effekt 1500 watt. Jf. FEL § 22.

Tank er 2000W. Fast tilkobling er anbefalt



Flere bilder på neste side...

...bilder fortsettelse



Avvik utbedret	
	<i>Dato/sign</i>

## NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Varmgang i tilkoblinger?	Ok
<i>Kommentar:</i> Termografering utført uten funn av varmgang.	
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabelversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
<i>Kommentar:</i> Alle er automater - RCD	
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.5 Isolasjonsmåling	Registrer isolasjonsmåling
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Mangler brukerveiledning
<i>Kommentar:</i> Alle jordfeilbrytere testet med installasjonstester	

1. Inntak og sikringsskap	
1.7 Overspenningsvern	Feilmontert Annet avvik
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Utjevningsforbindelser Annet avvik
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Utstyr mangler jord Kontinuitetsmåling registrert
<p><i>Kommentar:</i> Stikkprøve av jordet utstyr utført.</p> <p><i>Leilighet har uhordet og jordet installasjon</i></p>	
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggere mv.	Vannvarmer anbefalt fast tilkobling
<p><i>Kommentar:</i> Kontrollert utstyr.</p> <p><i>Termografering utført av varmtvannsbereder</i></p>	
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Ok
2.4 Lavvolt belysningsanlegg	Ikke forskriftsmessig
<p><i>Kommentar:</i> Stikkprøver av downlights i bad utført.</p>	
2.5 Kontroller skjult varme	Tegn til varmgang på overflate Måling av utløsestrøm jordfeilbryter
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Mangler
3.2 Brannslukkingsutstyr	Ok

### 3. Brannvern

*Kommentar:*

Står ett i vaskerom. Denne burde stå mye mere tilgjengelig. Jeg får ikke sjekket dato pga tilgjengelighet. Det er sannsynlig apparat er utgått da apparat i hovedhus var utgått.

Type: ABE pulver 6kg

### 4. Informasjonspunkter

4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Informert
4.2 Eiers ansvar overfor installasjon, samsvarserklæring og dokumentasjon	Informert
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Informert
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjoteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Informert
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Informert
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Ikke aktuelt
<i>Kommentar:</i> Er montert overspenningsvern	
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Informert
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Informert
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
<i>Kommentar:</i> Stikkprøver viser ingen funn	
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Informert
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

### 5. Informasjon om kontrollen som er utført

5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå C.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget

5. Informasjon om kontrollen som er utført

5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?

IT

5.4 Hvilken spenning har anlegget?

230V



Ålesund kommune

# KARTUTSNITT

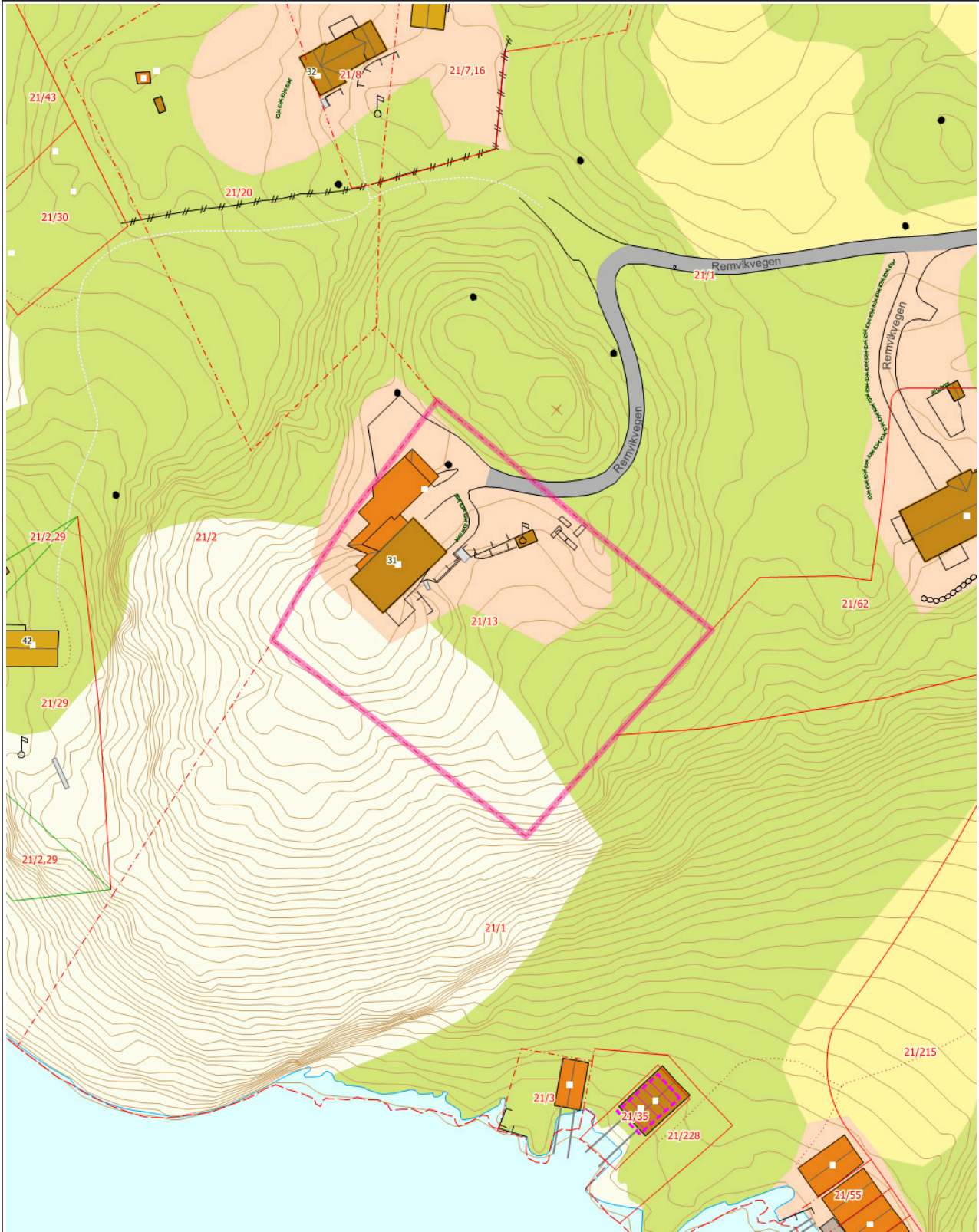
Eiendom: Gnr: 21 Bnr: 13 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Remvikvegen 31  
6010 ÅLESUND

Annen info:









































Målestokk  
1:1000





## Tegnforklaring

Matrikelnummer..	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Hjelpelinje veg-/vannkant
 Uavklart grense	 Flaggstang	 Fiktiv avgrensning for anlegg
 Kai- og bryggekant	 Slipp	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Steingjerde	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
 Sti	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus	○ Kumlokk
 Veg	 Kai og brygge	 Trapp
 Høydekurve 1m Ålesund	 Toppunkt Ålesund	□ Eiendomsteig
 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Havflate
 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

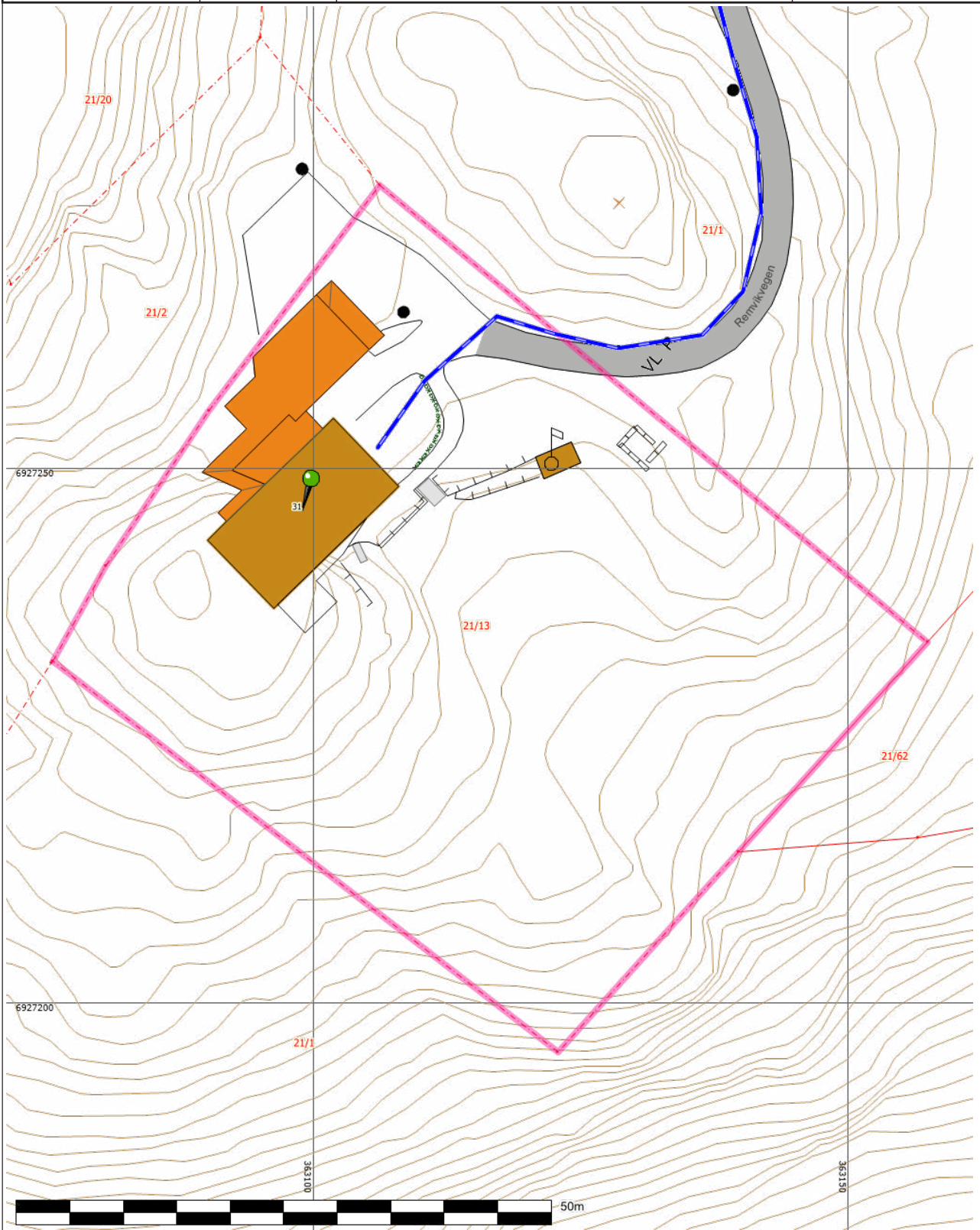
Eiendom: Gnr: 21 Bnr: 13 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Remvikvegen 31  
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

<p>Privatveg gatenavn.  Grensepunkt</p> <p> Flaggstang</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Takkant</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Veg</p> <p> Toppunkt Ålesund</p>	<p> Gatelys (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Bolig</p> <p> Trapp</p> <p> Eiendomsteig</p>	<p> Mast</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>
--	--	---

### 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	Trekkør
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

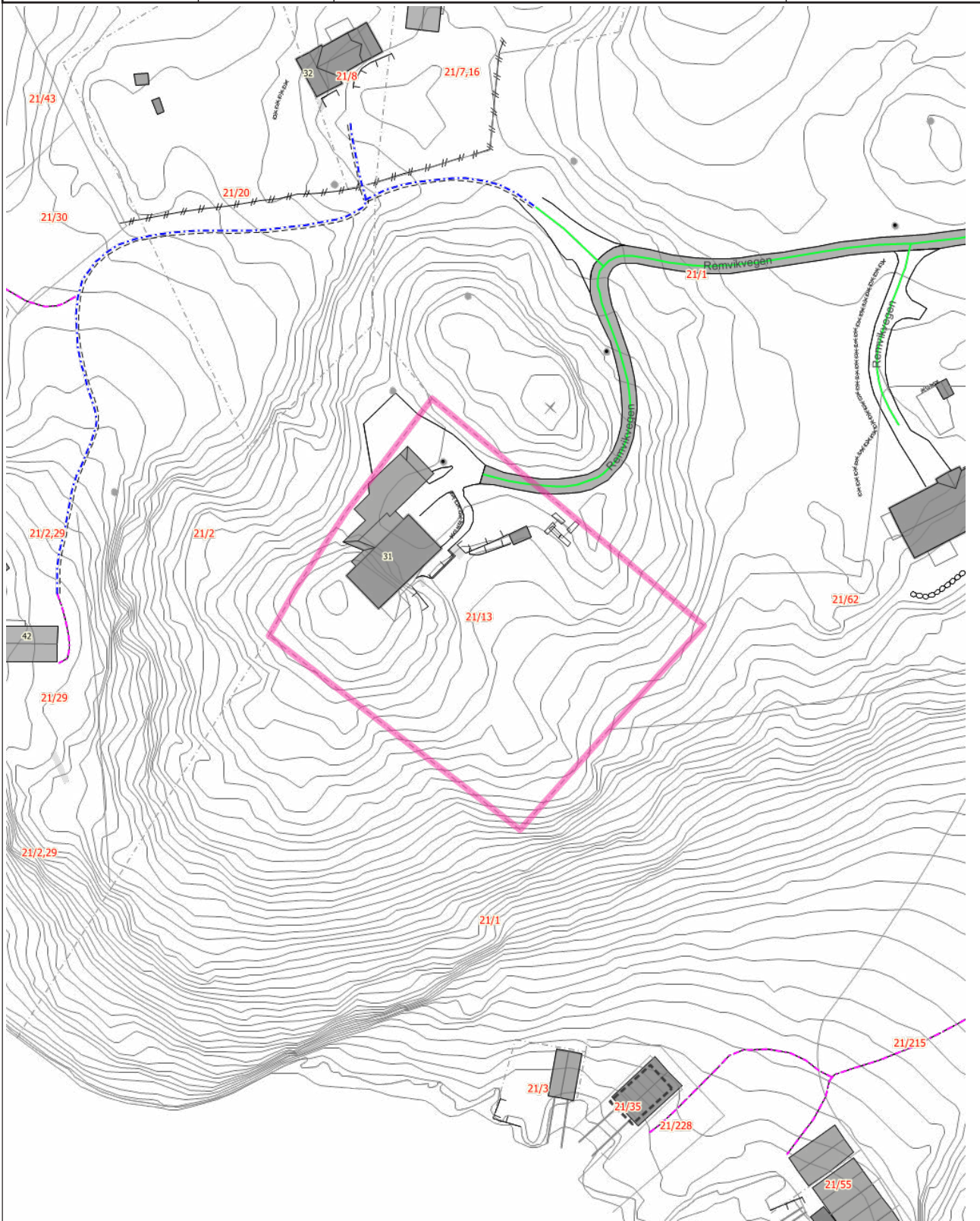
Eiendom: Gnr: 21 Bnr: 13 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Remvikvegen 31  
6010 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Matrikelnummer..	 Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Eiendomsteig	 Traktorveg midtlinje
 Sti	 Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Veranda
 Sti	 Sti	 Sti
 Traktorveg	 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fritidsbolig	 Garasje, carport og uthus	 Veg
 Kai og brygge	 Trapp	 Havflate
 Toppunkt Ålesund		

## 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

## Kommunedelplan

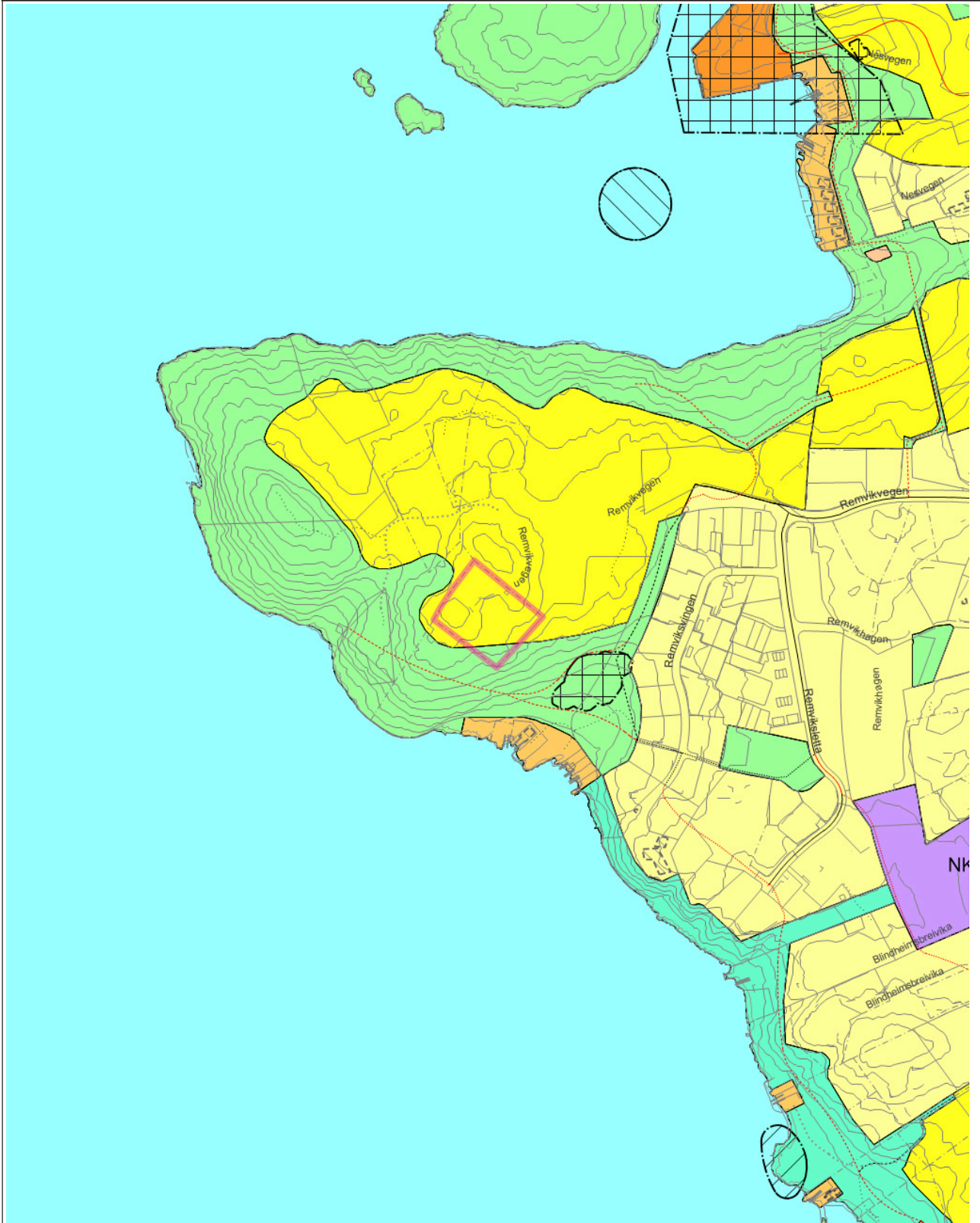
Eiendom: Gnr: 21 Bnr: 13 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Remvikvegen 31  
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000





## Tegnforklaring

 Kommunalveg gatenavn..	 Privatveg gatenavn..	 Merket sti
 Sti	 Traktorveg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Flytebrygge landgang	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Slipp
 Voll	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet
 Samleveg - På bakken - Fremtidig	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for infrastruktursoner	 Bevaring kulturmiljø
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Krav vedrørende infrastruktur	 Boligbebyggelse
 Fritidsbebyggelse	 Næringsvirksomhet	 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
 Boligbebyggelse	 Trase for teknisk infrastruktur	 Blågrønnstruktur
 Friområde	 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	



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

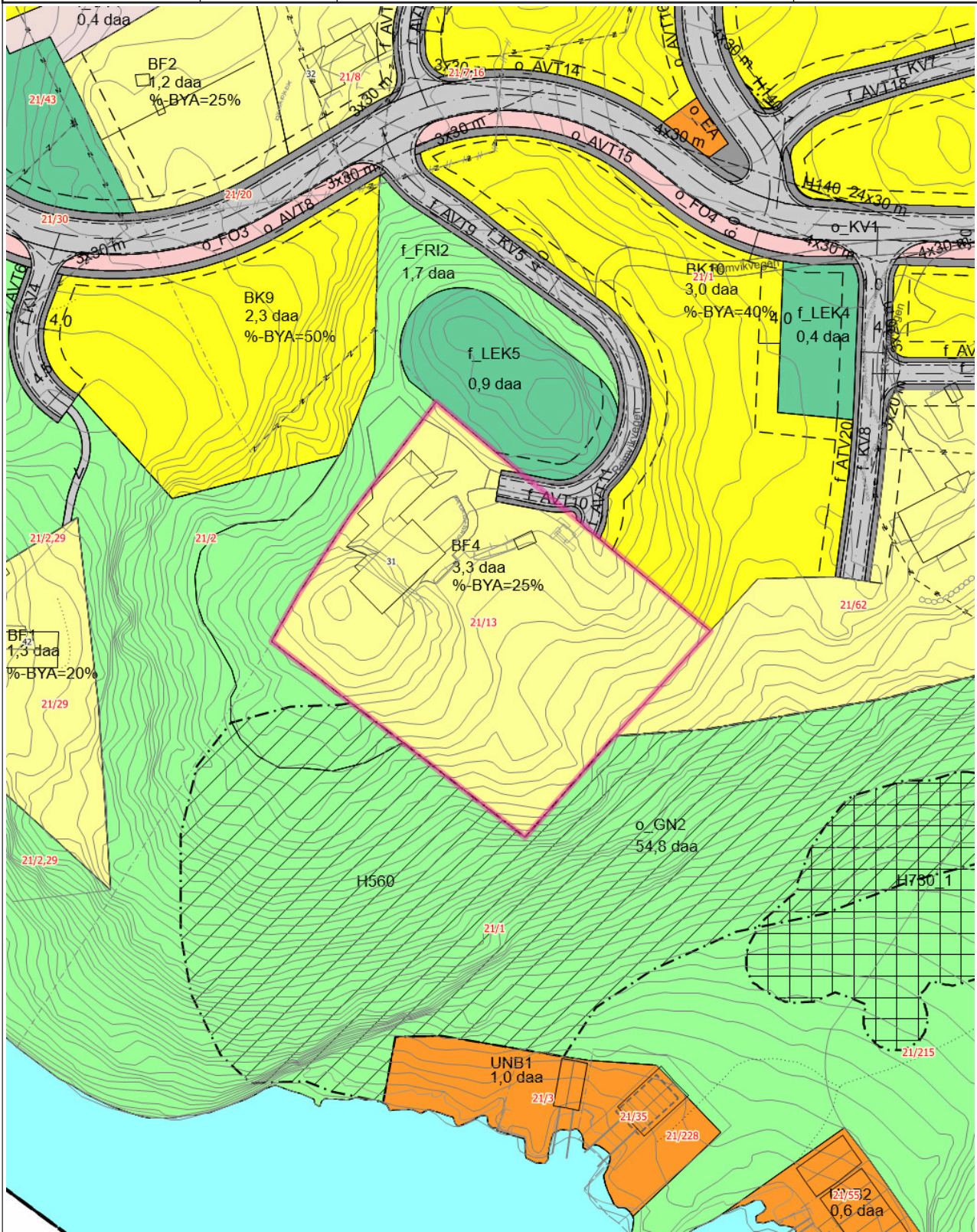
Eiendom: Gnr: 21 Bnr: 13 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Remvikvegen 31  
6010 ÅLESUND

Annen info:



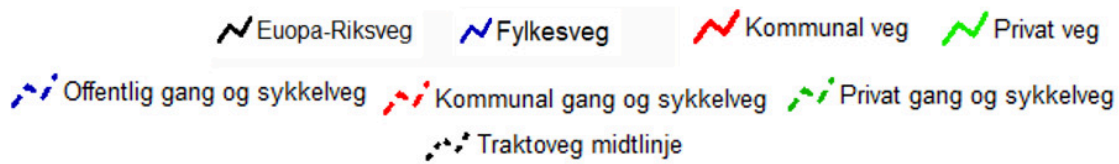
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Mønelinje	 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje
 Veranda	 Takkant	 Taksprang
 Eiendomsgrense generert	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 MurLoddrett	 Hekk	 MurFrittstående
 Kai- og bryggekant	 Steingjerde	 Gjerde
 Slipp	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 VegAnnenAvgrensning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant
 Kystkontur tekniske anlegg	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 1m Ålesund
 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Kystkontur	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
 RpGrense	 RpAngittHensynGrense	 RpBåndleggingGrense
 Regulert tomtegrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Regulert kant kjørebane	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Måle- og avstandslinje	 Bevaring naturmiljø
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Lekeplass	 Energianlegg	 Uthus/Naust/Badehus
 Fortau	 Veg	 Kjøreveg
 Naturområde	 Gatetun	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 Friområde	 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

<b>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

# Alle datasett (DOK)

## Analyserapport

### MATRIKKELENHET

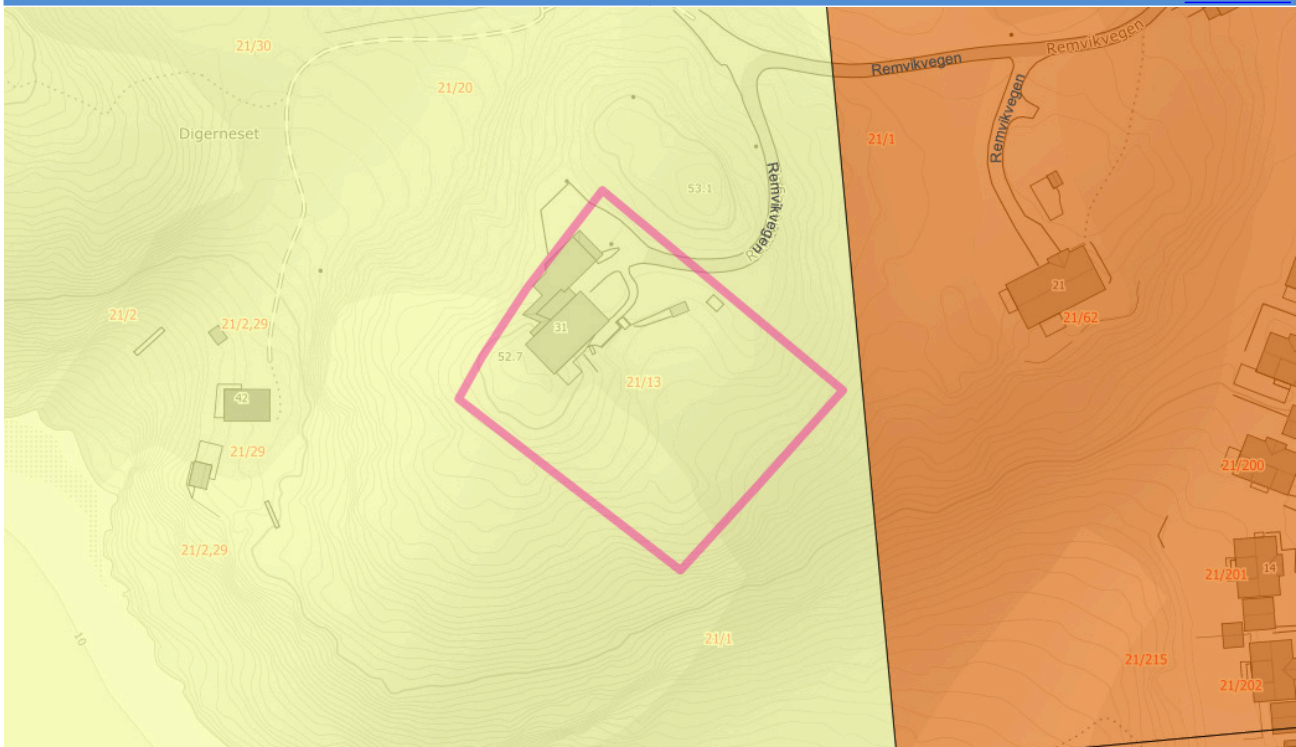
Kommune Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune **21 13 0 0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

### Berørte datasett (15)

Temadata - Befolkningsstatistikk	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser	Temadata - Geologi - Radon
Temadata - Geologi - Løsmasser	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - ar5	Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt	



7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km<sup>2</sup>)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km<sup>2</sup>)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )	1	x		3368.81m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km<sup>2</sup>)

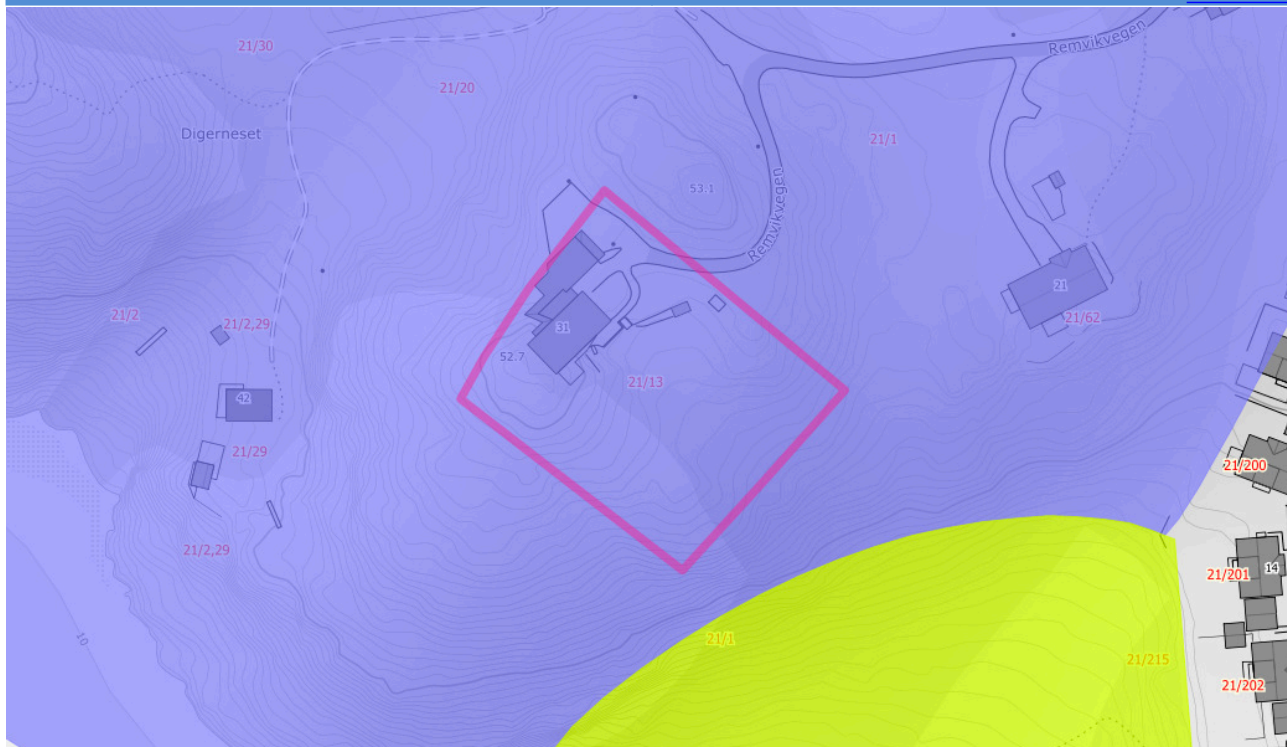
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km<sup>2</sup>)

125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km<sup>2</sup>)

313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km<sup>2</sup>)

625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km<sup>2</sup>)

1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km<sup>2</sup>)



■ Nærturterreng

■ Strandsone med tilhørende  
sjø og vassdrag

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	1	x		3368.81m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Jordbrukslandskap

Store tuområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Fotrute

Skiløype

Grønncorridor

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder

Sykkelrute

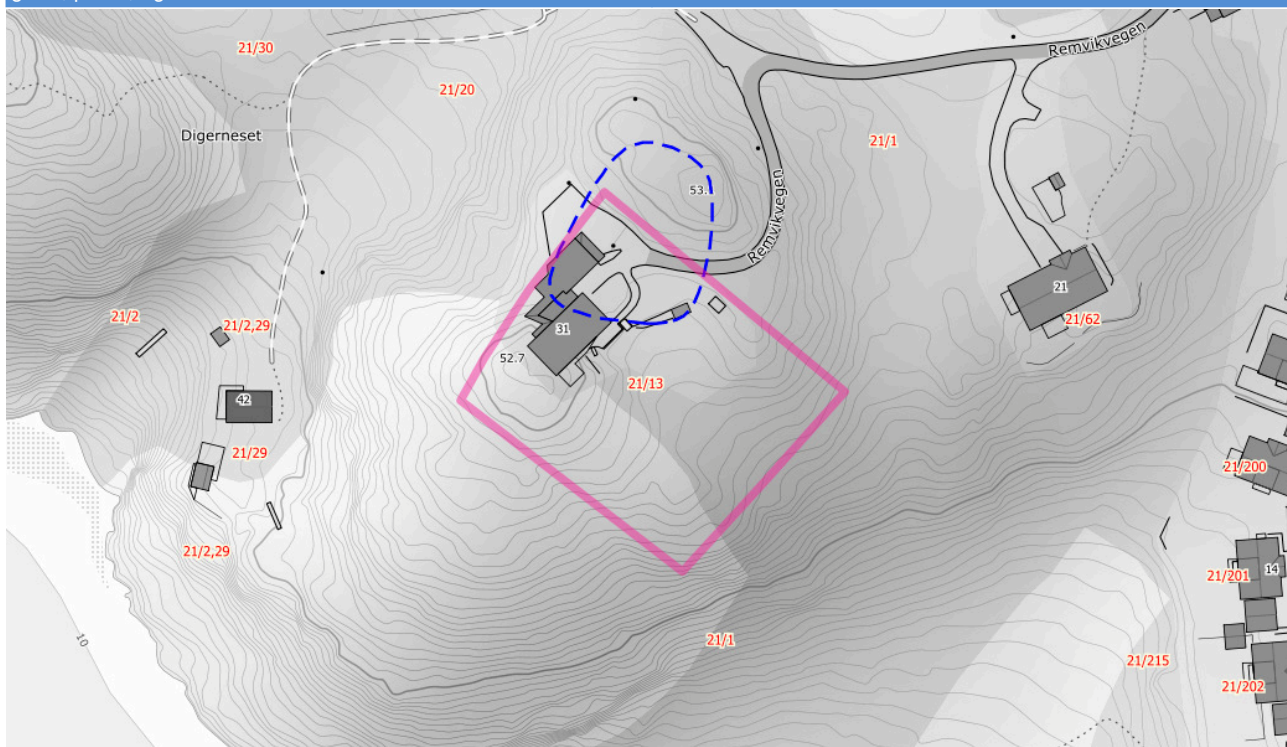

Nærturterreng

Marka

Store tuområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

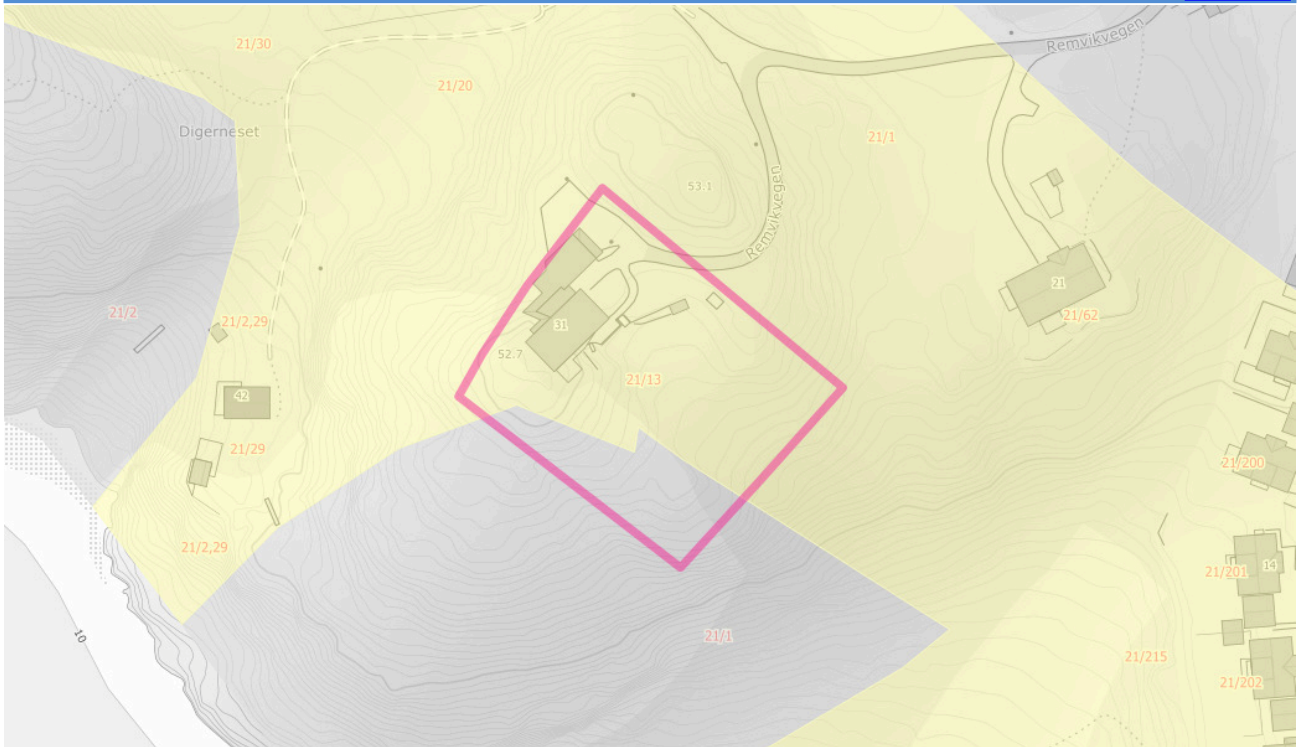



 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Marin grense, modellert	2	x		
Areal over marin grense	1	x		582.17m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Areal med lite eller ingen marin påvirkning	

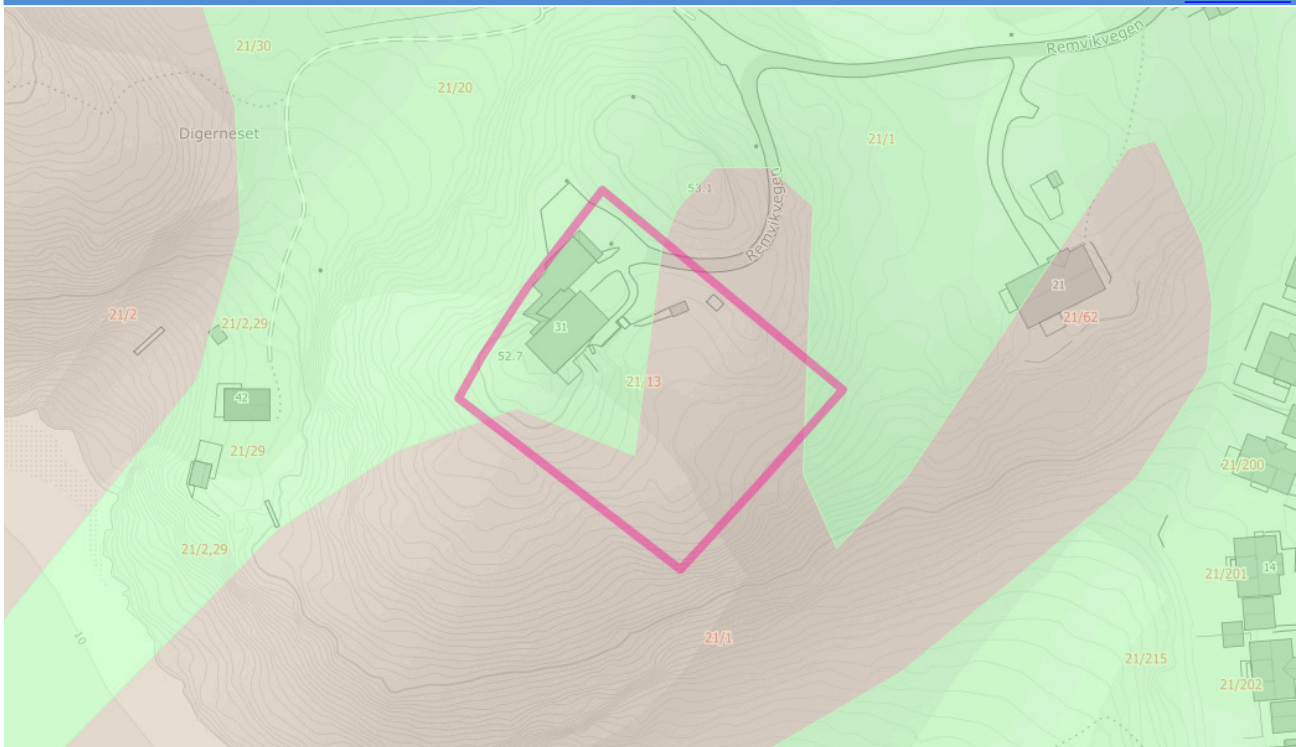


Radon aktsomhet - Moderat til lav
  Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		2653.3m <sup>2</sup>
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		715.51m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy      Radon aktsomhet - Høy

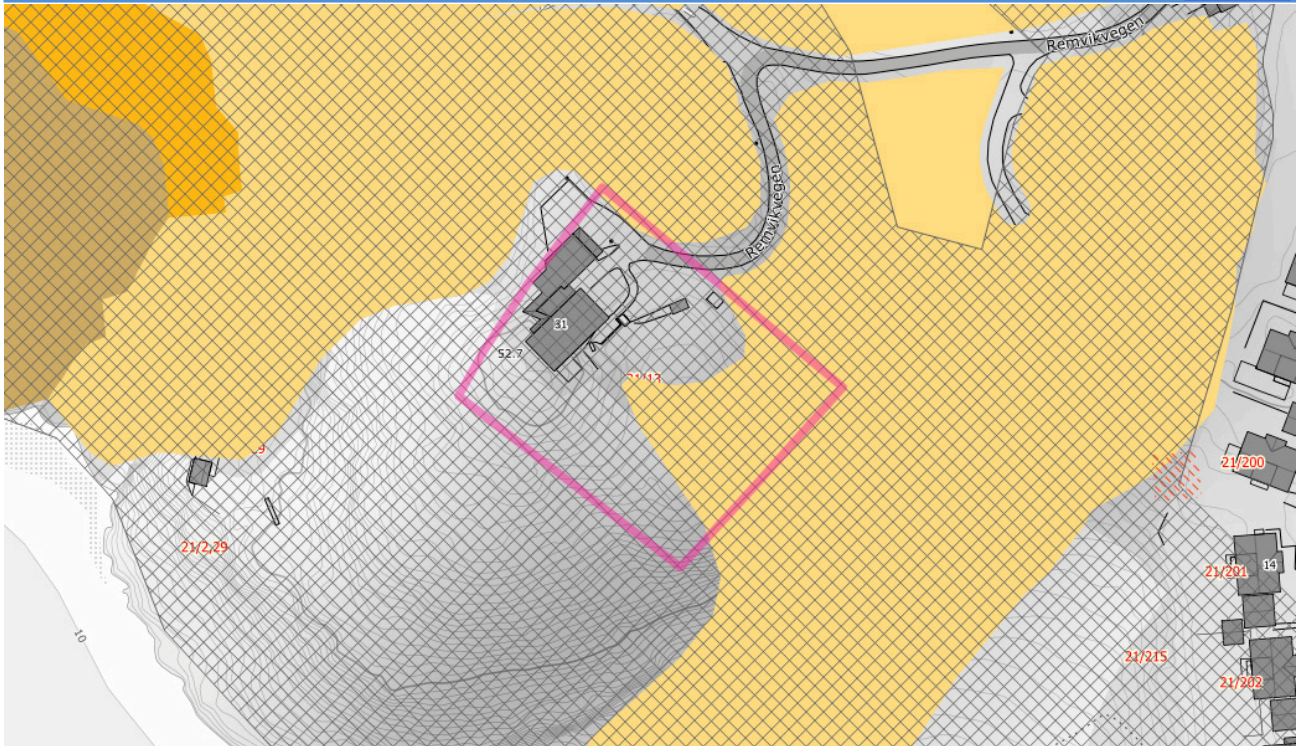


Løsmasser - Tynn morene
  Løsmasser - Humusdekke/  
 tynt torvdekke over berggrunn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		1429.72m <sup>2</sup>
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		1939.09m <sup>2</sup>


#### Tema uten treff:


Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)		



 Vernskog

 Dyrkbar jord

 Furudominert

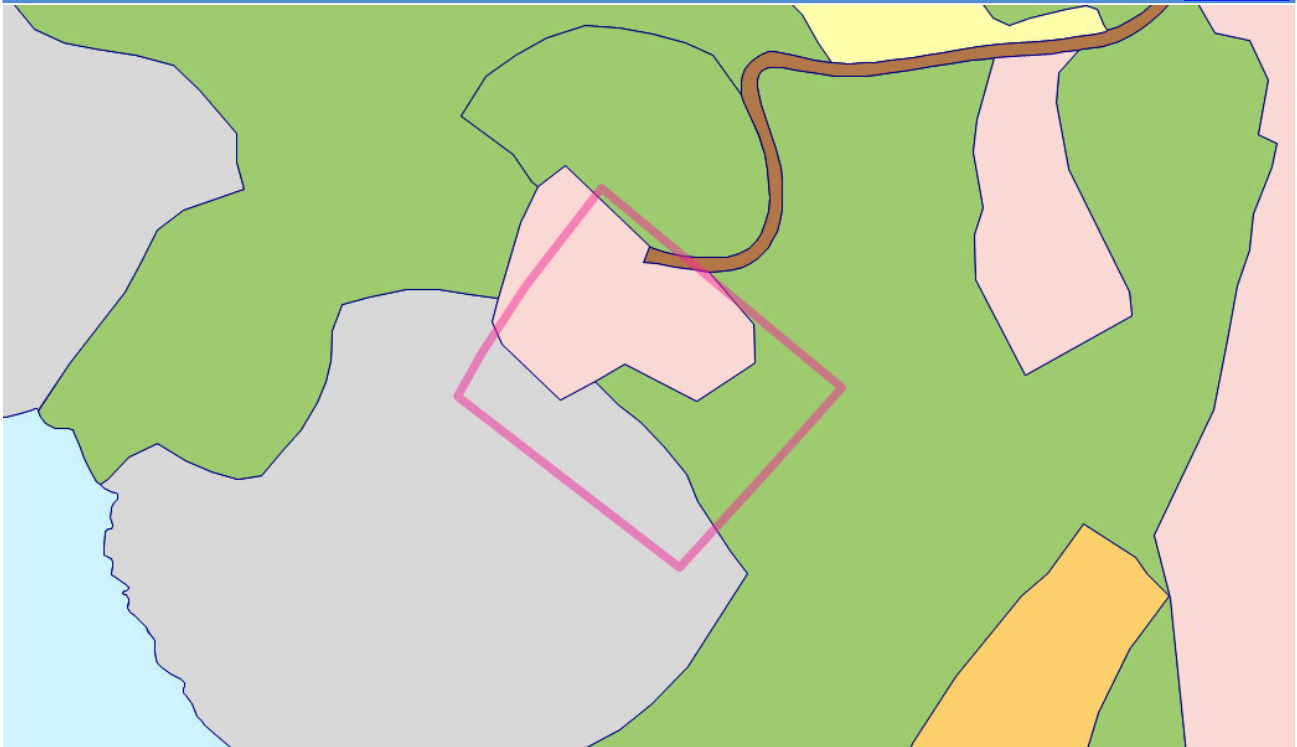
 Blanding



 Lauvdominert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		3368.81m <sup>2</sup>
Lauvdominert	3	x		1027.46m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet
Grandominert	Furudominert	Barblanding
Blanding	Ikke tresatt	Ikke beregnet

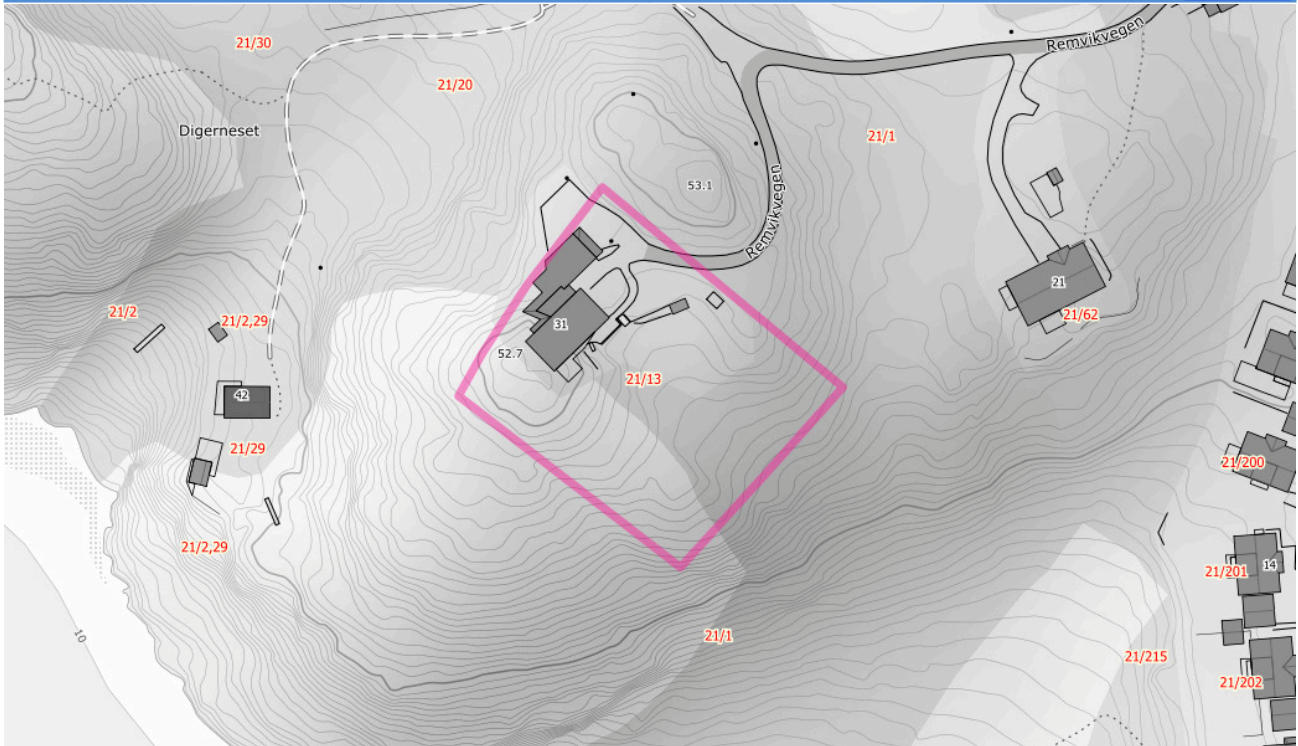



 Bebygd	 Samferdsel	 Fulldyrka jord
 Innmarksbeite	 Skog	 Åpen fastmark
 Vann		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		1378.25m <sup>2</sup>
Samferdsel	1	x		29.15m <sup>2</sup>
Skog	2	x		959.12m <sup>2</sup>
Åpen fastmark	1	x		1002.28m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Myr	Snø/isbre	Vann

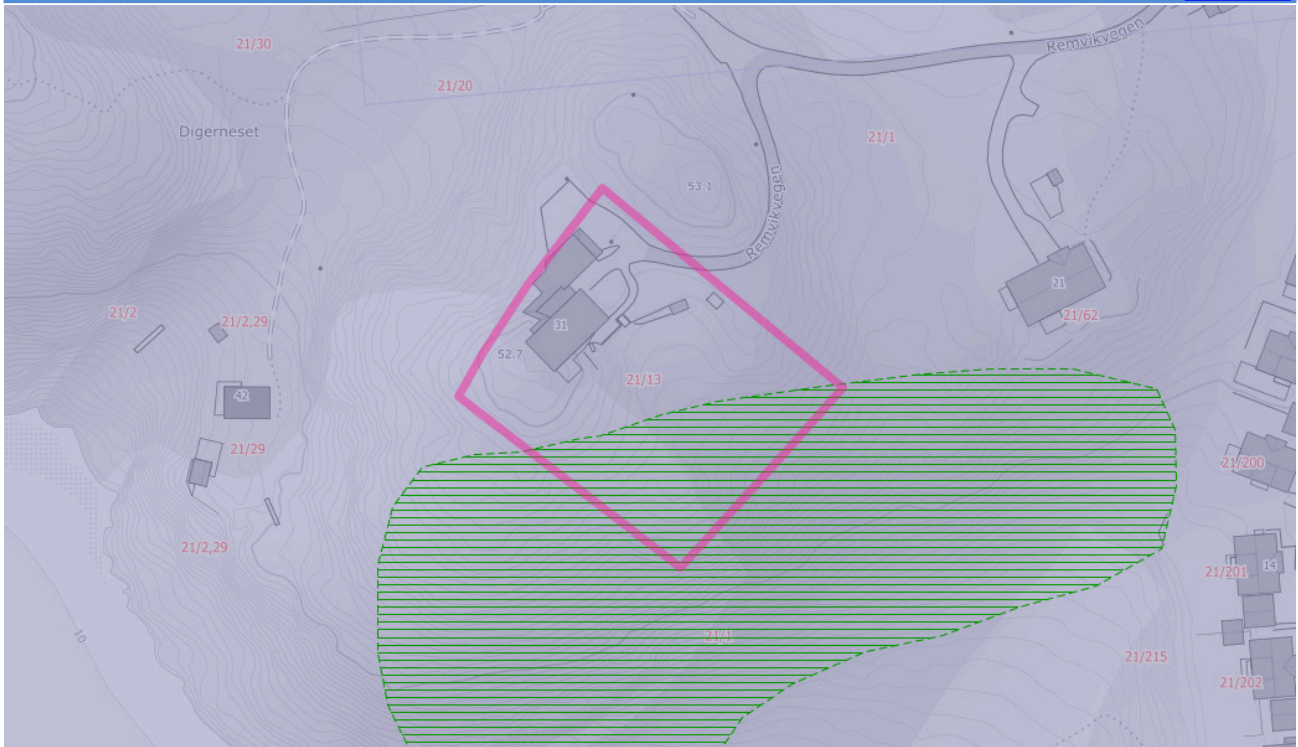


 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		3368.81m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Verneplanområde for vassdrag



Naturtyper - Lokalt viktig
  Kystlandskap

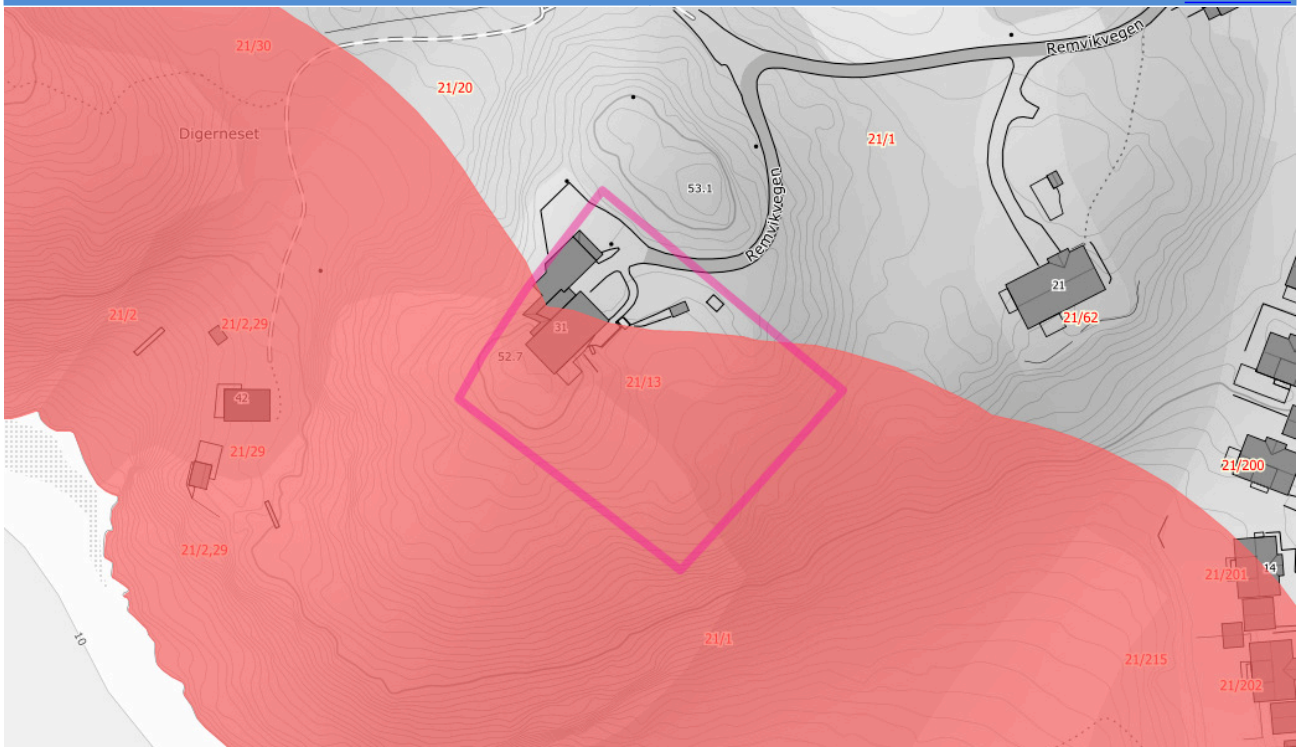
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Naturtyper - Lokalt viktig	1	x		1144.55m <sup>2</sup>
Kystlandskap	1	x		3368.81m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Naturtyper - Svært viktig og viktig  
 Naturtyper - Kalksjø  
 Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei  
 Naturtyper - Hule eiker  
 Innenlandslandskap

Naturtyper - Kalklindeskog  
 Naturtyper - Slåttemyr  
 Marine landskap



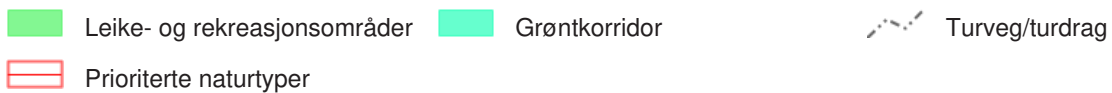
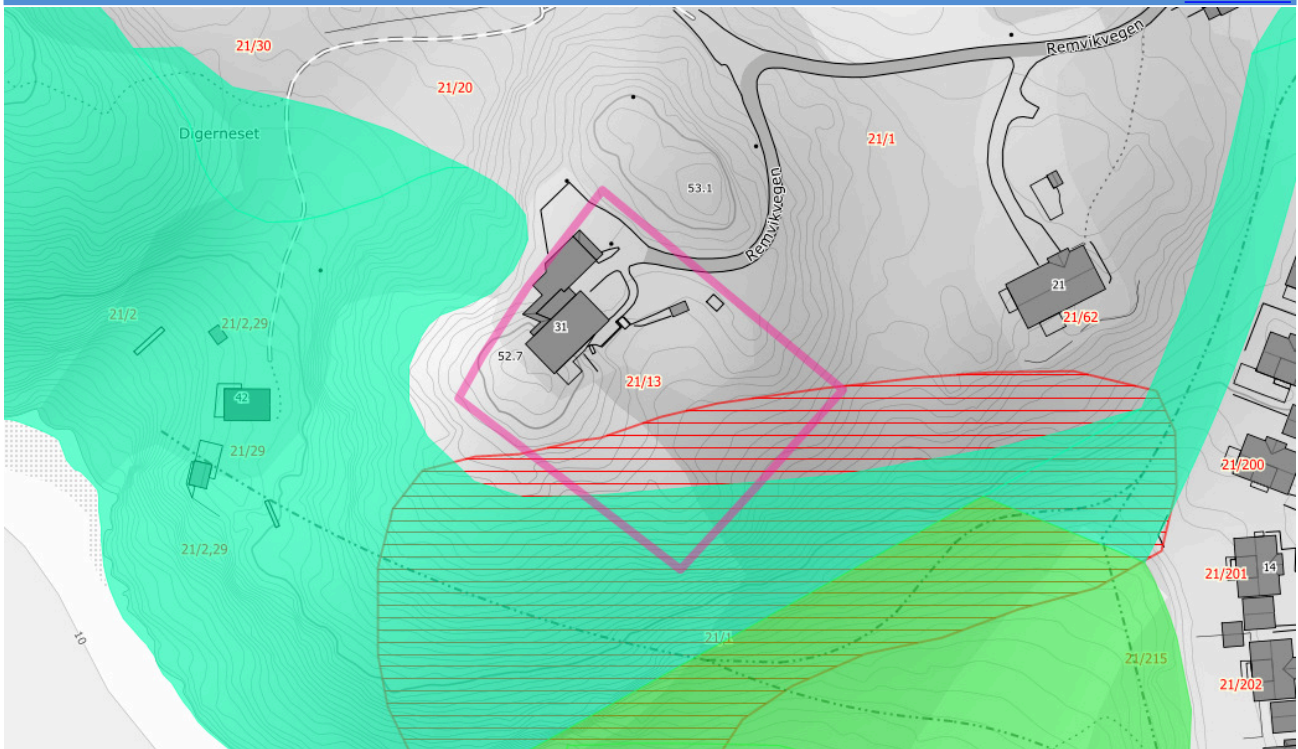
■ 100 metersbelte langs sjøen

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
100 metersbelte langs sjøen	1	x		2587.62m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Markagrensen

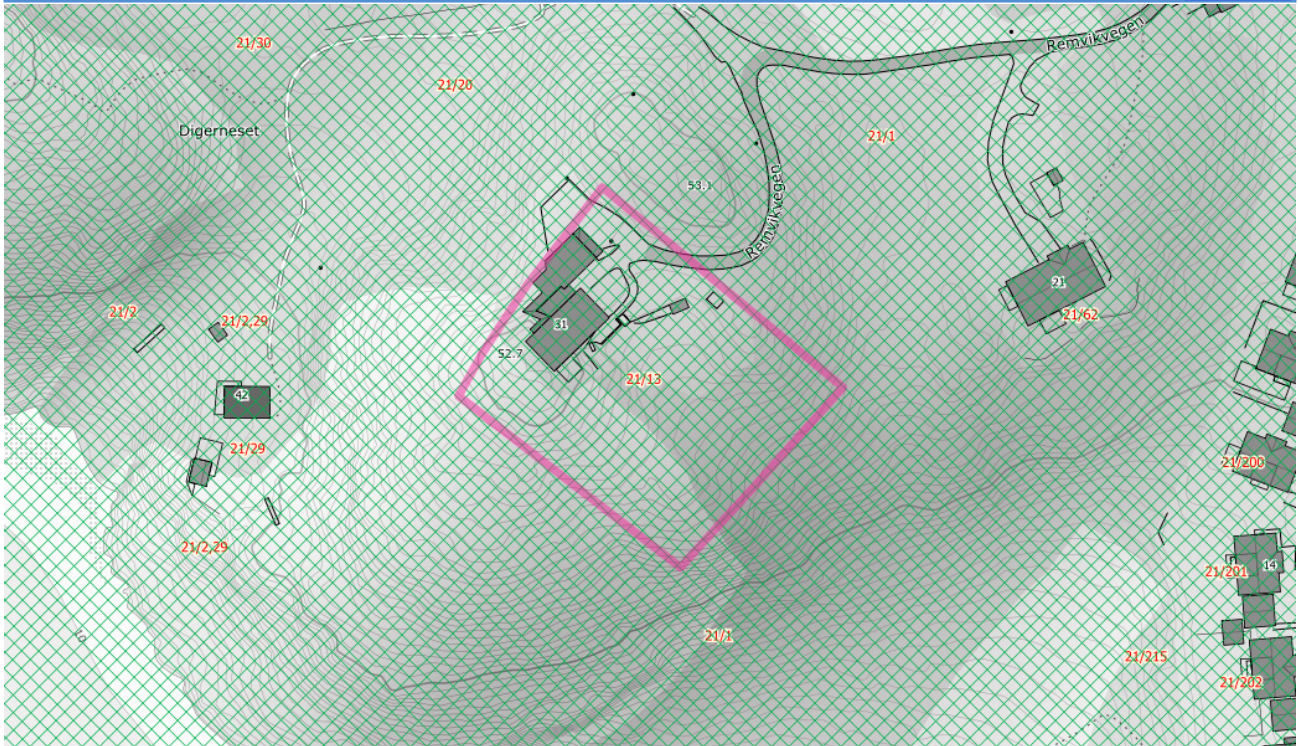





Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grøntkorridor	1	x		325.42m <sup>2</sup>
Prioriterte naturtyper	1	x		1142.67m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Leike- og rekreasjonsområder	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftssinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Viktige områder vilt
Gytemråder		



 Grundig kartlagt med funn  
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		3368.81m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m

Maksimal vannstandstigning 4-5 m

Maksimal vannstandstigning 7-8 m

Maksimal vannstandstigning 2-3 m

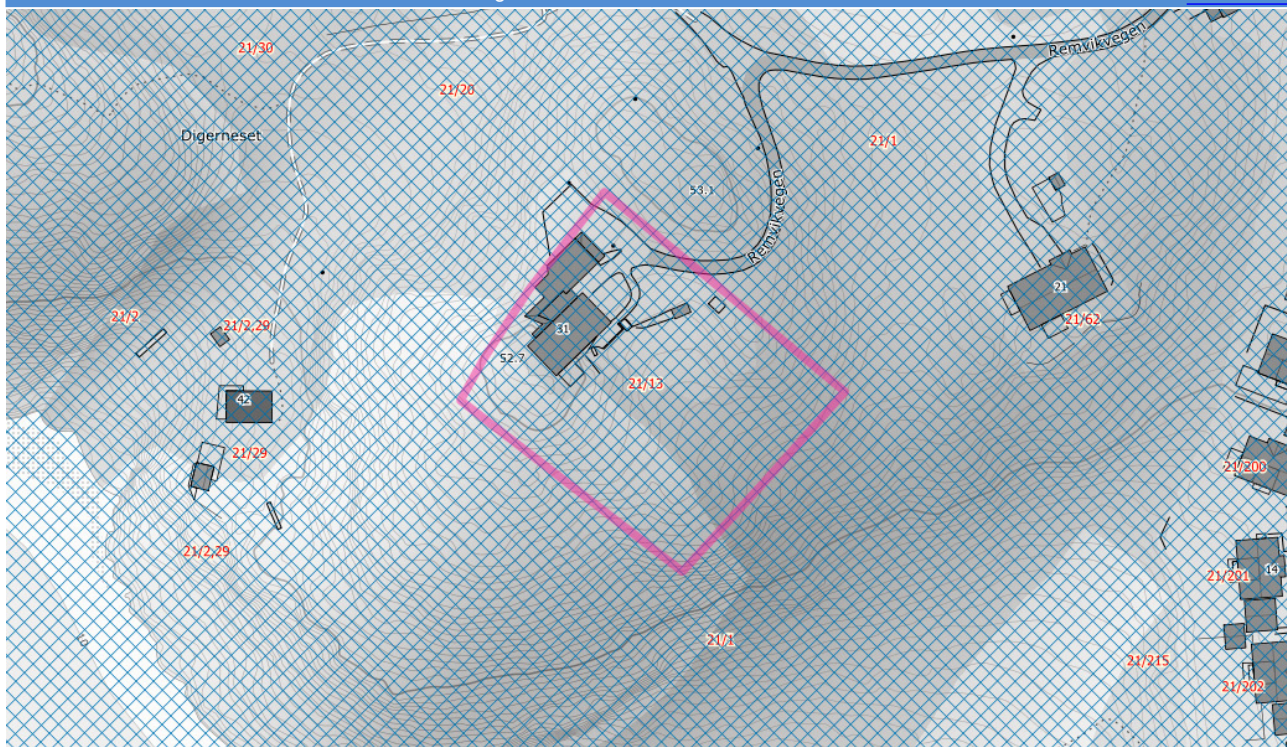
Maksimal vannstandstigning 5-6 m

Flom aktsomhetsområde

Maksimal vannstandstigning 3-4 m

Maksimal vannstandstigning 6-7 m

Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)

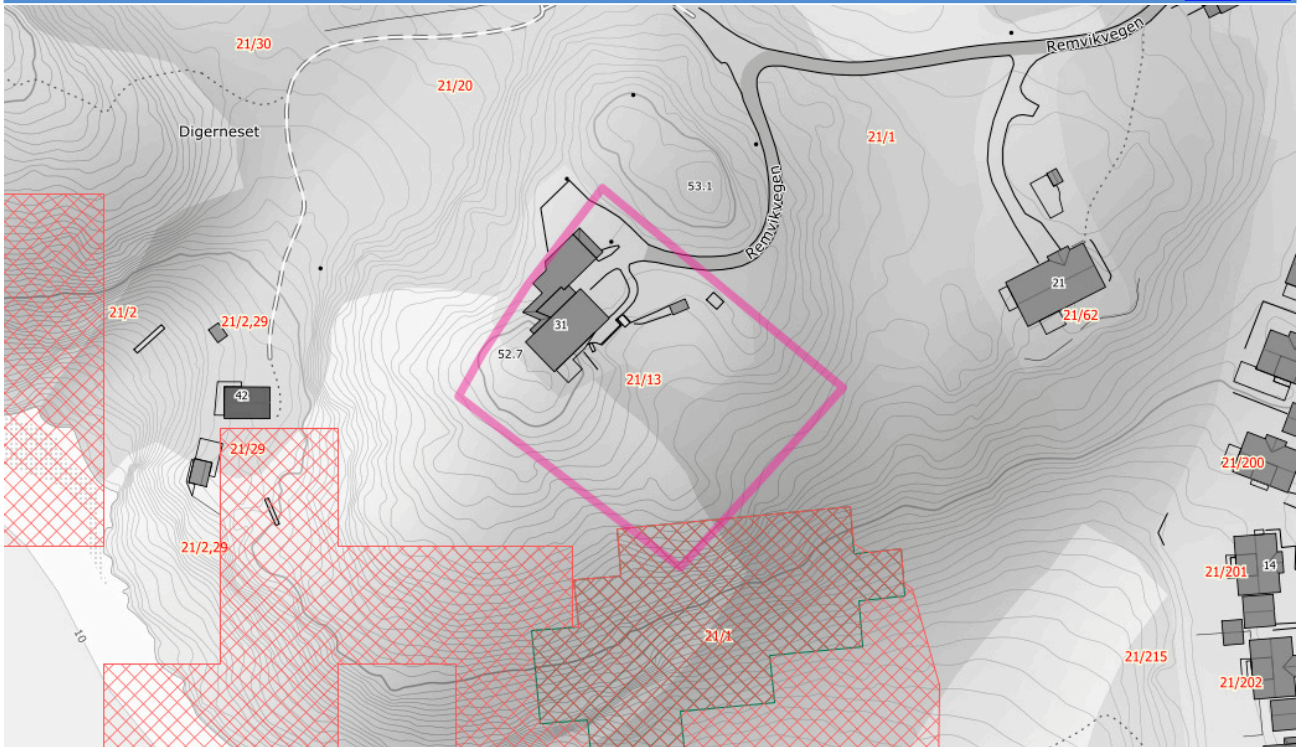



 Grundig kartlagt med funn


Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		3368.81m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

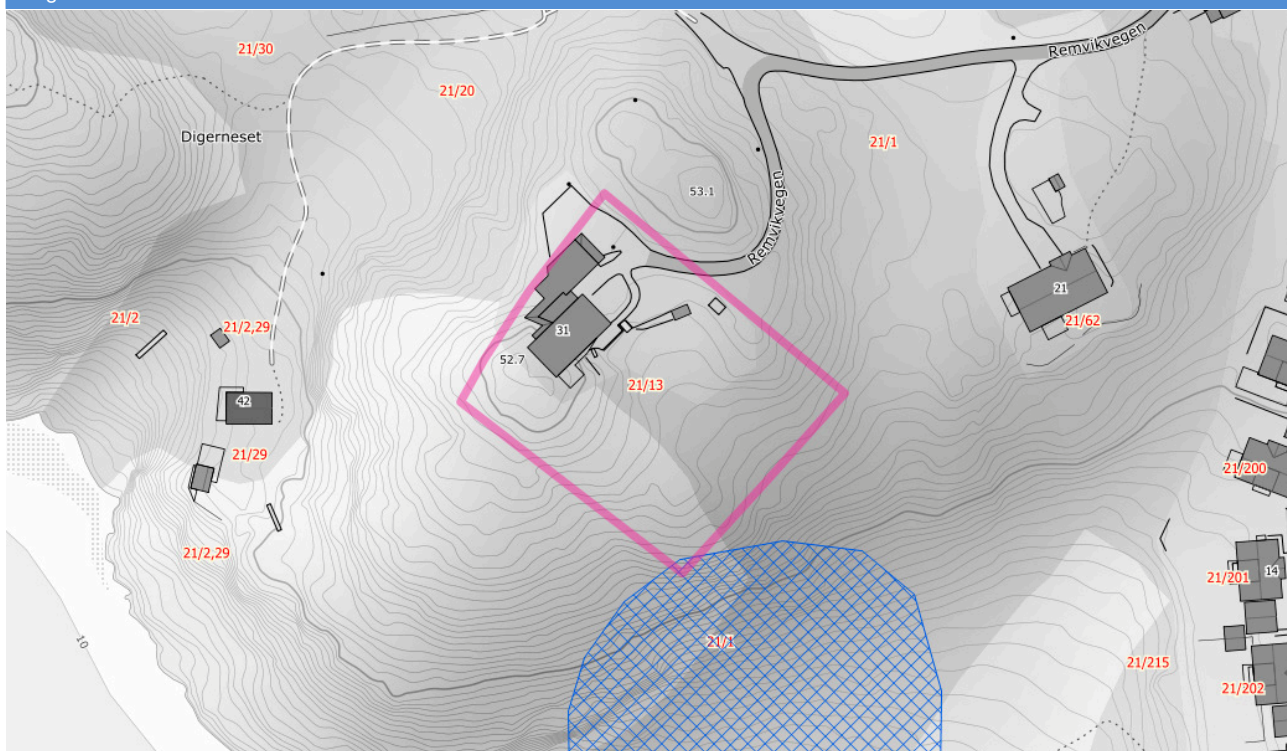
Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		




 S3 Snøskred  
aktsomhetsområde

 Skog med betydning for  
snøskredfare

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S3 Snøskred aktsomhetsområde	1	x		98.42m <sup>2</sup>
Skog med betydning for snøskredfare	1	x		98.42m <sup>2</sup>



 S2 Snøskred uten skogeffekt  
aktsomhetsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
S2 Snøskred uten skogeffekt aktsomhetsområde	1	x		8.99m <sup>2</sup>

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	21	13	0	0	1	3368.81m <sup>2</sup>

Bygninger innenfor analyseområdet			
Byggtype		Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig		1	142.02m <sup>2</sup>
Enebolig		1	144.11m <sup>2</sup>

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Framtidig	3043.90m <sup>2</sup>
Friområde	Nåværende	324.91m <sup>2</sup>

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
2023007248	Digerneset - Remvika gbnr 21_1	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan	3368.81m <sup>2</sup>

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Naturområde - grønnstruktur	0.01m <sup>2</sup>
Friområde	0.01m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	0.02m <sup>2</sup>
Annen veggrunn - tekniske anlegg	17.41m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	3315.32m <sup>2</sup>
Lekeplass	0.00m <sup>2</sup>
Kjøreveg	36.04m <sup>2</sup>

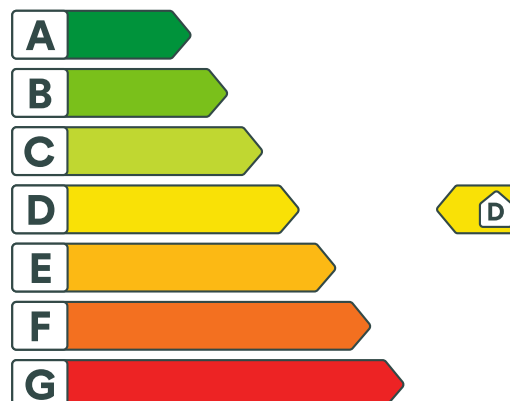
## Datasett uten treff/status ukjent (39)

Temadata - Tettsted	Temadata - Barnetråkk
Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner	Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner
Temadata - Energi	Temadata - Fjernvarme
Temadata - Forurensning - Grunn	Temadata - Forurensning - Støy
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsomiteområder og trehusmiljøer
Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner	Temadata - Kyst og fiskeri
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepssfrie Naturområder	Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Adresse <b>Remvikvegen 31, 6010 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>12.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-294480</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>10146275</b>
Gårdsnummer <b>21</b>	Bruksnummer <b>13</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1970</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>389,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>350,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**205,48 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**196,08 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**73 192 kWh**





## Remvikvegen 31, 6010 ÅLESUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Remvikvegen 31, 6010 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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.

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: 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.

##### Tiltak 4: 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.

##### Tiltak 5: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 6: 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.

##### Tiltak 7: 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.

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller iff. lufttemperatur kan det installeres automatiikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 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.

### Tiltak 10: 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. Monter 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.

### Tiltak 11: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 13: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

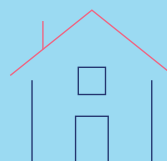
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)



# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0033/26

Adresse: Remvikvegen 31, 6010 ÅLESUND, gnr. 21, bnr. 13 i  
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Ole Christian Walderhaug

Tlf: 928 06 440

Epost: ole@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)