Tilstandsrapport

Møre TBT Consult A/S
Taksering, Byggkontroll og Termografering

Boligbygg med flere boenheter

Apotekergata 12, 6004 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 200, bnr. 20, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15679-1357 **Eiendomsverdi ref nr:** AO9157

Foretak: Møre TBT Consult AS **Takstingeniør:** Sverre Asprem **Vår ref:** Sverre Asprem

Møre TBT Consult A/S
Taksering, Byggkontroll og Termografering

møretakst

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.

Møre TBT Consult AS

Møre TBT Consult AS drives av Sverre Asprem, som er utdannet takstmann og medlem av Norsk Takst. Han har i tillegg videreutdanning innen termografering, med spesialisering i byggtermografering. Asprem har arbeidet som selvstendig takstmann siden 2001.

Han har også bred erfaring fra byggebransjen, blant annet som byggmester og byggeleder. Gjennom Norsk Taksts godkjennings- og forsikringsordninger er han kvalifisert til å utføre en rekke takseringstjenester, herunder tilstandsrapporter, boligtilstandsrapporter etter NS 3600, verditaksering av bolig, skadetaksering og naturskadevurderinger.

Møre TBT Consult AS er tilknyttet Møretakst AS, som er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ørsta og Ulsteinvik. Totalt er ti selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS.

Samarbeidet har som mål å etablere et sterkt fagmiljø og bidra til økt kompetanse blant takstmennene i fellesskapet. Dette legger grunnlaget for høy faglig kvalitet.



Rapportansvarlig

Sverre Asprem
Uavhengig Takstingeniør
sverre@moretakst.no
975 90 660

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte sidehengsled krysspost trevinduer med 2-lags glass. montert mot syd, disse er fra ca 1980, mot nord er det malte toppsving trevinduer med 2-lags glass. Disse er fra ca 2004.
Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår.
Entredør til leiligheten er utført som brann lyd dør, i glatt hvit utførelse.
I egenerklæring fremkommer det at fasader er malt i 2023.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, samt furuplank på stue og kjøkken. Veggene har malte plater og synlig tegelsteinsmur.
Innvendige tak har malte plater, med nedfelte kasser hvor det er montert spottlamper.
Det er benyttet breie malte profilerte listverk langs gulv, tak og gerikter..
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ikke påvist ildsted i leiligheten.
Boligen har malte hovedtrapp i malt utførelse med tre trinn, malt og belagt med vinylbelegg.
Det er heltre fyllingsdører antatt fra byggeår, og har dermed noe sprekker og skjevheter som må anses som normalt utifra alder.
I leiligheten eier har bygd særpregede garderobe og skapløsninger, her er det benyttet eldre fyllingsdører og plassbygde hyller.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrommet er antatt utført i ca 2008.
Består av fliser på gulv og vegger, montert dusjhjørne, wc, baderomsinnrednig med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.
Minder skap/kott hvor VV-Bereder er montert.
Eksakt oppussingsår er ukjent.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sokkel ved dusj.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. (antatt smøremembran)
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt i vegg bak dusj på tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter. Benkeplaten er av heltre. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing i innredning for oppvaskmaskin, Komfyr og kjøleskap.
Det er montert watergard under innredningen.
Det er montert ventilator over komfyr, denne er koblet med slange til mekanisk fellers avtrekk. over overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Rør i rør systemet er antatt fra etter år 2000
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har mekanisk ventilasjon, avtrekk fra bad og kjøkkenventilator.
- Spalteventiler i vindu / naturlig ventilering
- Bygget har sprinkelanlegg i fellesareal og deler av leiligheter.
- Kontroll rapport foreligger i styret.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- El anlegg med automatsikringer. El-kontroll 22.02.2024. Merknader blir utbedret iht. samsvarserklæring av 26/2-24
- Boligen har felles brann varslingsanlegg og sprinkelanlegg i tillegg er der pulverapparat.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

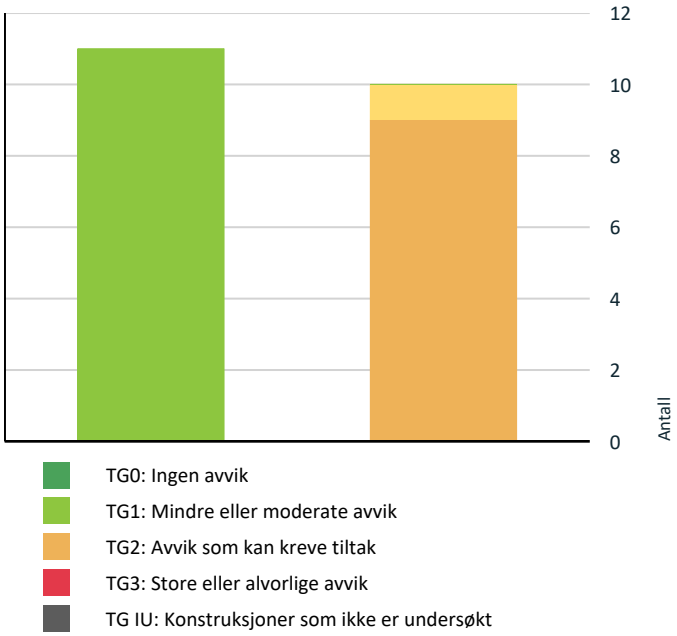
Boligbygg med flere boenheter

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

Deler av gagn er omgjort til soverom, dører via stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

An error has occurred while processing Graph 'graph1':
ColorPalette is empty

- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken / stue > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1907

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Eier har bygd om og pusset opp leiligheten etter han overtok.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Mot syd har bygningen malte sidehengsled krysspost trevinduer med 2-lags glass. mot gata, disse er fra ca 1980.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer står i vær vegg og der er en del utvendig sprekker, enkelte vinduer er trege å åpne.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Manglende vedlikehold vil påvirke fasaden fremtoning og byggets attraktivitet.
Justering av vinduer, samt utvendig behandling av vinduer, vil øke levetiden på vinduene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Mot bakgård har bygningen malte toppsving trevinduer med 2-lags glass. mot bakgård. Disse er fra ca 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det mangler beslag i underkant av vinduer, de står beskyttet mot vær og vil normalt holde seg tett. Vinduer er trege kan ikke svinges rundt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved utskifting av vinduer må det etableres to trinnstetting samt beslag i underkant av karmene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår. (fasaden er verneverdig og døren skal bevares)
Entredør til leiligheten er utført som brann lyd dør, i glatt hvit utførelse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett på soverom og furuplank på stue og kjøkken. Veggene har malte plater og synlig tegelsteinsmur. Innvendige tak har malte plater.
Breie malte profilerte listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Furugulvet er montert med ekspansjonsspalte inn mot skillevegg, her har det oppstått en glipe mellom vegg/gulvlist og furugulv.
I tillegg er det mindre skader og sprekker samt noe knirk i gulvet,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å utbedre problemet kan det legges ned kile som dekker åpningen, eventuelt bør gulvet skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved lasermåling av hele byggets lengde gjennom kjøkken og stue, er det påvist avvik i planhet, målt resultat var +/- 14mm. Ved måling på soverom er det registrert avvik på 15/20mm

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder hovedsoverom. De minste soverommet kunne ikke kontrolleres pga. møblering.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ikke påvist ildsted i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er heltre fyllingsdører antatt fra byggeår, og har dermed noe sprekker og skjevheter som må anses som normalt utifra alder.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier har bygd særpregde garderob og skapløsninger i leiligheten, her er det benyttety eldre fyllingsdører og plassbygde hyller.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er antatt utført i ca 2008-09.
Består av fliser på gulv og vegger, montert dusjhjørne, wc, baderomsinnrednig (noe opposnet sideplate) med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Minder skap/kott hvor VV-Bereder er montert.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm fra dør til sokkel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
- Fuger bør skiftes ut.

Våtrom som nærmer seg 20 år vill ha en normal, slitasje, For å øke levetiden på badet kan det være en fordel å montere dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. (antatt smøremembran)

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannsøl vil kunne medføre til ytterligger skader.
Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg bak dusj på tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på Ptotimeteret og er dermed < 8%.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte hvite fronter. Benkeplaten er av heltre. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing i innredning for oppvaskmaskin, Komfyr og kjøleskap.
Det er montert watergard under innredningen.

3.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert ventilator over komfyr, denne er koblet med slange til mekanisk fellers avtrekk. over overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

Å føre kjøkkenventilator direkte inn i felles avtrekkssystem, kan medføre til at filter blir unormalt slott.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon, avtrekk fra bad og kjøkkenventilator. Spalteventiler i vindu / naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Bygget har sprinkelanlegg i fellesareal og deler av leiligheter.
"Det er opplyst at kontroll rapport foreligger i styret."

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El anlegg med automatsikringer.
El-kontroll 22.02.2024. Merknader blir utbedret iht samsvarserklæring av 26/2-24

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

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

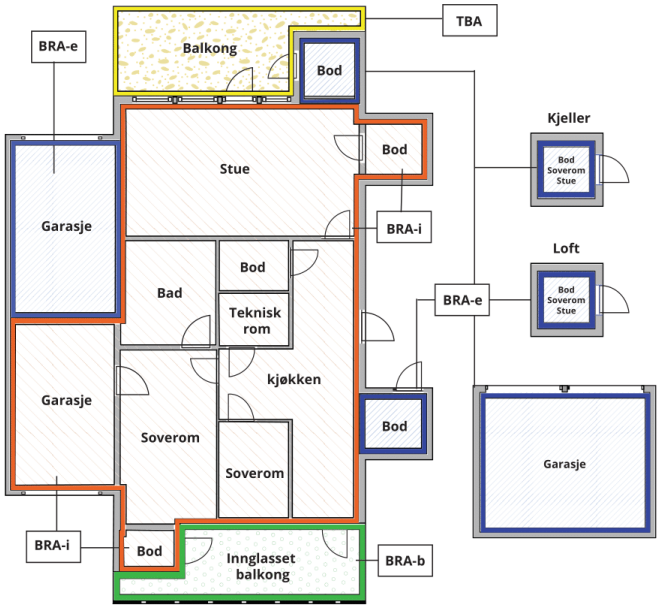
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	64			64	
Kjeller		4		4	
Loft		3		3	
SUM	**64**	**7**			
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken / stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av gagn er omgjort til soverom, dører via stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ålesund Elektro har utført service arbeid på el-anlegget.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.6.2026	Sverre Asprem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	200	20		5	227.4 m²	Iht. Infoland (Ambita)	Eiet

Adresse

Apotekergata 12

Hjemmelshaver

Andersen Helge

Kommentar

I forbindelse med skade i bygget, vil det påløpe en del fellesutgifter.
Pr. dato er ikke arbeidet avsluttet og dermed er ikke summen klarert.

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Apotekergata 12	705 / 4507	814131882

Felles gjeld:
Kr. 80 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til midt i Ålesund, koret vei til forretninger, skole og kort gangavstand til Ålesund beste handelssentrum. Sentralt i forhold til kommunikasjon med buss, flybuss, hurtigbåter etc. ved bussterminalen.
Fint turterreng i Storhaugen, byparken og på Aksla fjellet.
Området består i hovedsak av leiligheter i bygårdbebyggelse og næringsvirksomhet

Adkomstvei

Eiendommen har offentlig adkomstvet.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten har støpt fortau mot gata og støpt platting i bakgård.3610

Kostander/Fellesutgifter

For seksjon nr 5:
Felleskostnader pr mnd: - kr 2 850,-
Kommunale eiendomsskatt pr år: - kr 3.610,- i

Seksjonens andel av fellesgjeld: - Kr 64 612,-

Bygningen har hatt en større reparasjon etter soppskade i 1 og 2.etg mot vest. Skaden ble oppdaget i August 2025 og reparasjonen avsluttes ca 1/7-2026
Det er opplyst at kostander med denne reparasjonen blir dekket av hver enkelt sameier iht. dens eierbrøk. Dvs. at det ikke skal ha innvirkning på dagens felleskostnader.

Styret har forslag om å øke felleskostnadene med 10% fra 01.01.2027. (dette er ikke vedtatt på årsmøtet ennå)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 940 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	814131882			

Kommentar
Fellesforsikring for sameiet - inkl i felleskostnader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Gjennomgått	5	Ja
Energirapport	01.12.2024		Gjennomgått	7	Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra seksjonering, ikke byggetegninger.	Gjennomgått	6	Ja
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
El sjekk før salg	26.02.2024	Utført av Ålesund Elektro AS	Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	
2	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 bygningssakyndige 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 3600:2025 (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 beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon 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 slitasjegrad: 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 3600:2025, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

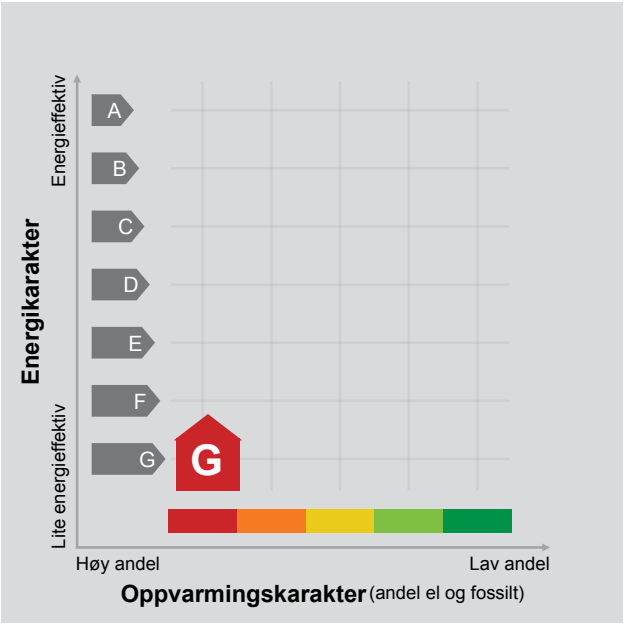
PERSONVERN

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

Objektet er endel av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører som disponeres av objektet.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

ENERGIATTEST

Adresse	Apotekergata 12
Postnummer	6004
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178916440
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-56059
Dato	01.12.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for eksisterende mekanisk ventilasjon
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tilpasse mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1906
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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 9: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.Kjøl - 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: 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.

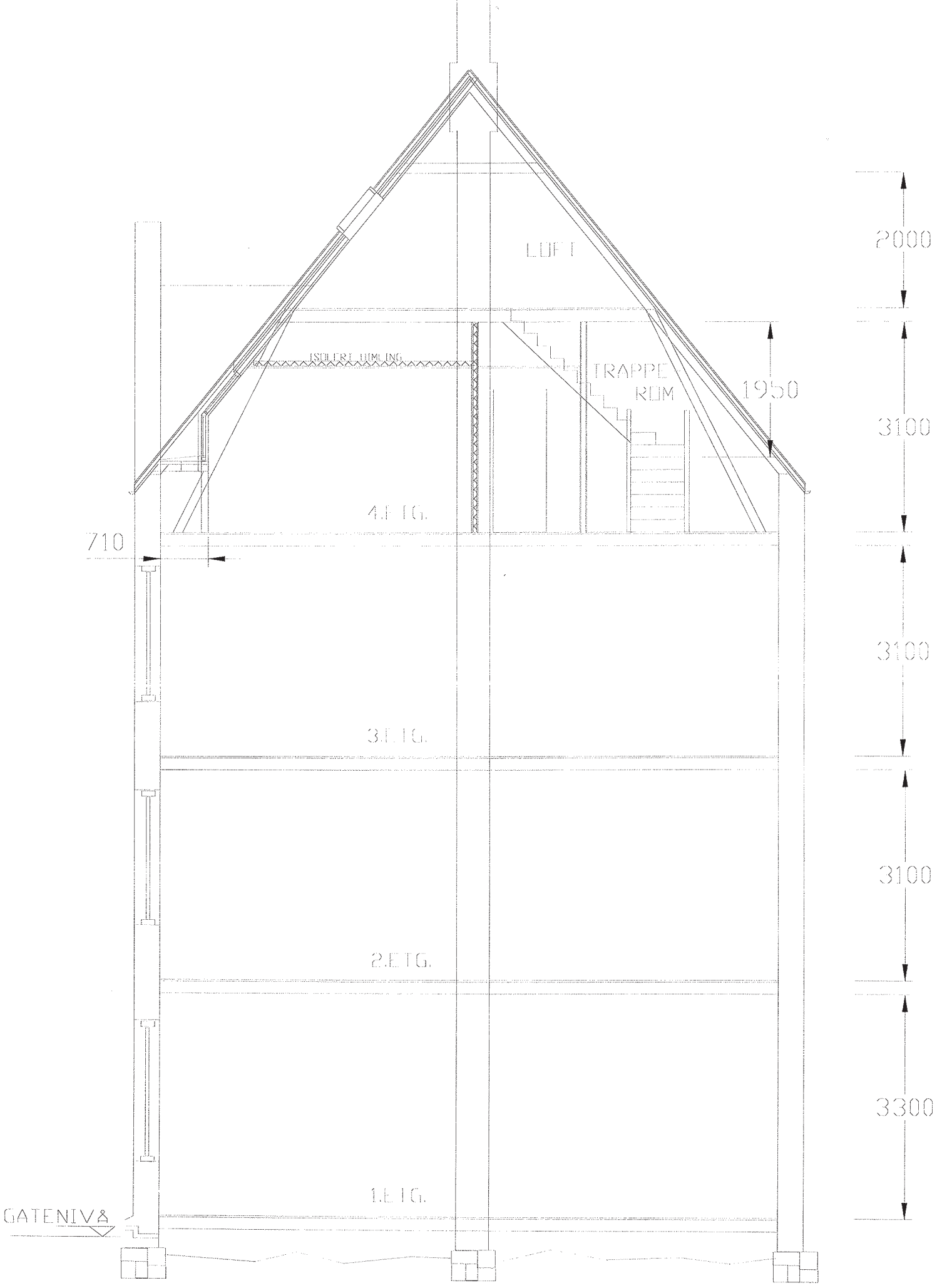
Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

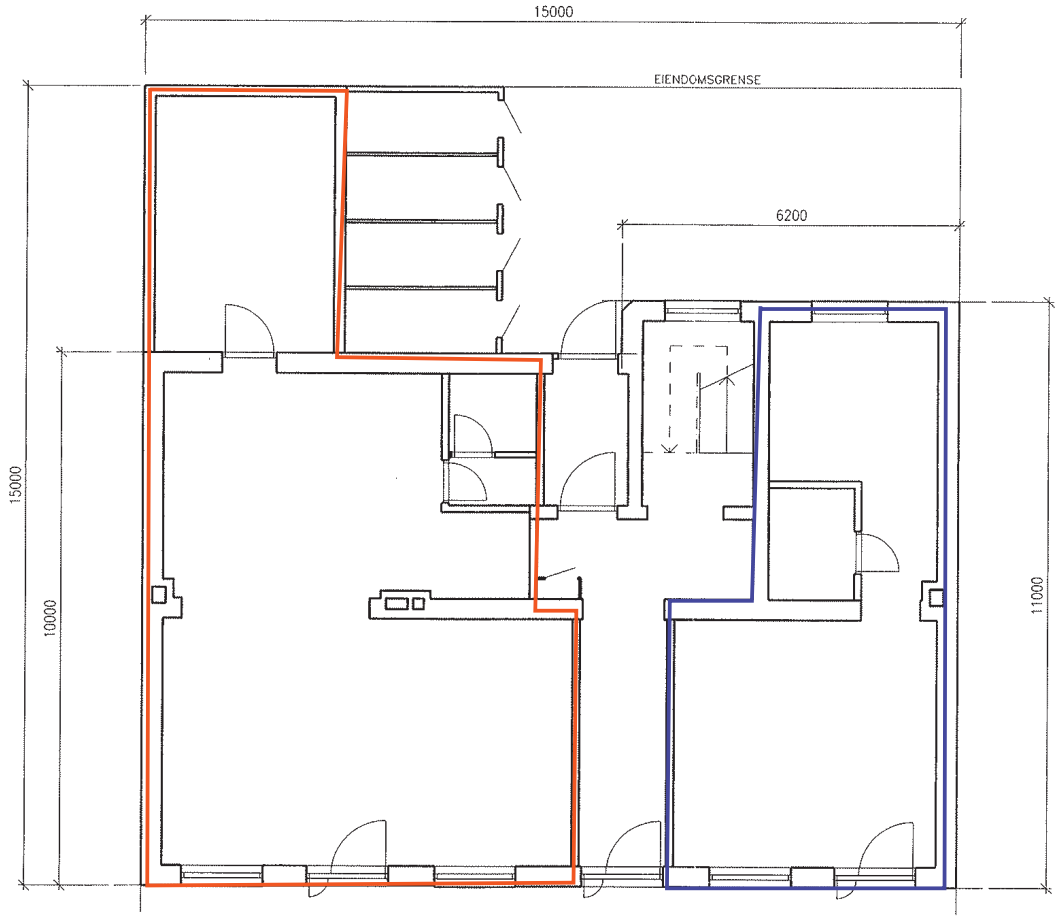
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.


LUFT
ISOLERT UTMURING
TRAPPE
ROM
1950
4.ETG.
3.ETG.
2.ETG.
1.ETG.
710
GATENIVÅ
2000
3100
3100
3100
3300

SNITT



1.ETG

DEL 1
BTA: 77m2

DEL 2
BTA: 50m2

TEGN NR	TITTEL	UTFØRENDE

KILDEHENVISNING

A	22.01.07	DIGITAL TEGNING
REV	DATO	SPESIFIKASJON
MÅL: 1:100 A3	TEGN.: JL	KTR:....

UTFØRENDE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE

ARKITRE AS

SIVILARKITEKTER MNAL
LANGELANDSVN 41 6010 ÅLESUND
www.arkitre.no

TILTAKSHAVER
VVS-BYGG AS

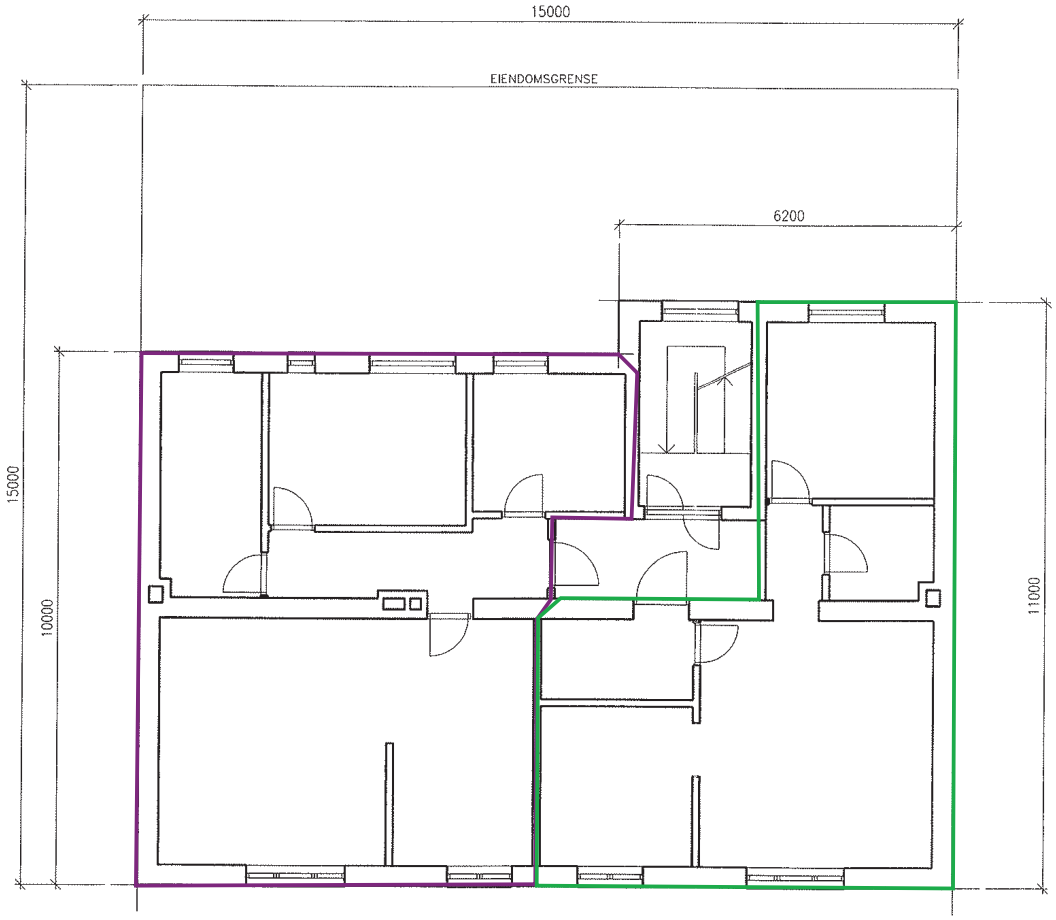
PROSJEKT
APOTEKERGT. 12
ÅLESUND

TEGNINGSSTATUS
DIGITAL TEGNING

TEGNINGEN VISER
1.ETG

FIL: 2160-100-A

ARKITRE NR:
2160-110-A



2.ETG

DEL 1
BTA: 79.6m2

DEL 2
BTA: 62m2

TEGN NR	TITTEL	UTFØRENDE
KILDEHENVISNING		

A	22.01.07	DIGITAL TEGNING
REV	DATO	SPESIFIKASJON
MÅL: 1:100 A3	TEGN.: JL	KTR:....

UTFØRENDE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE

ARKITRE AS

SIVILARKITEKTER MNAL
LANGELANDSVN 41 6010 ÅLESUND
www.arkitre.no

TILTAKSHAVER
VVS-BYGG AS

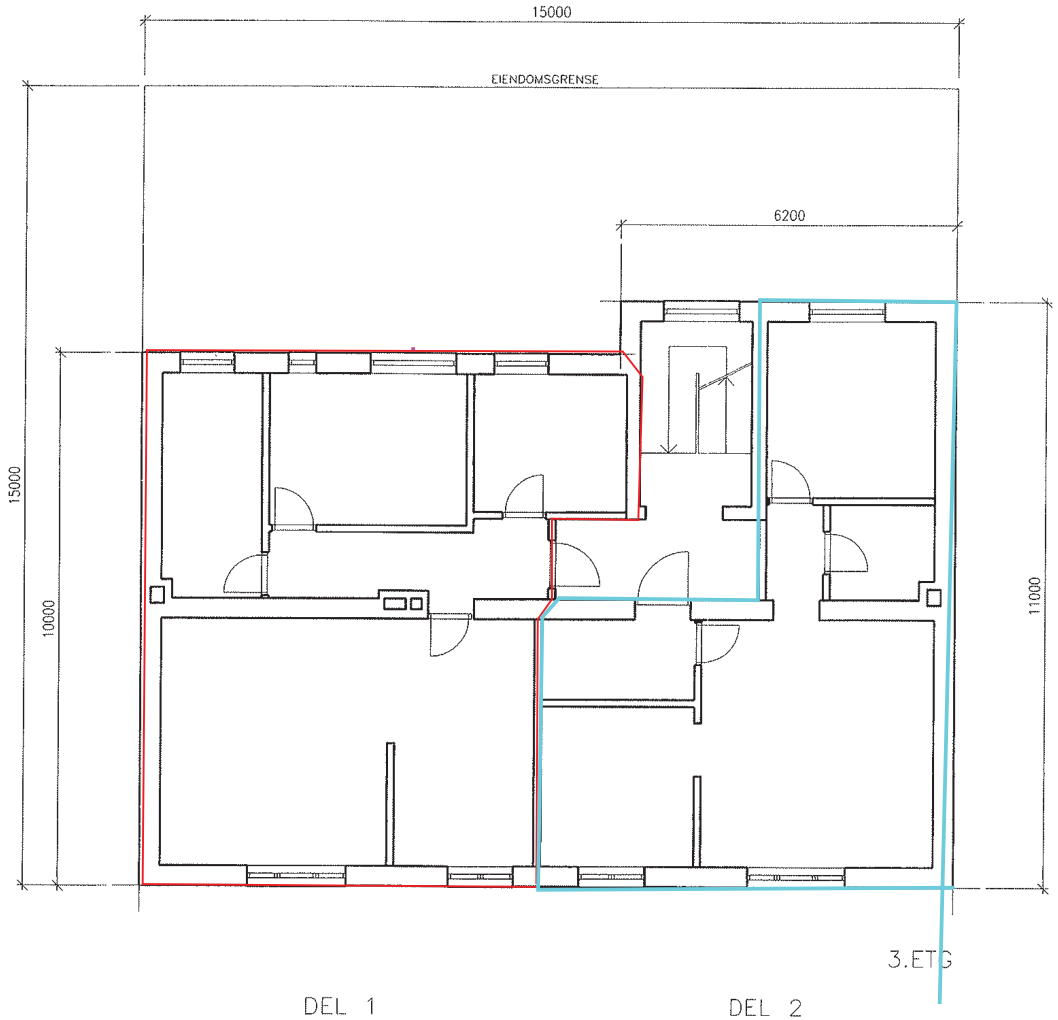
PROSJEKT
APOTEKERGT. 12
ÅLESUND

TEGNINGSSTATUS
DIGITAL TEGNING

TEGNINGEN VISER
2.ETG

FIL: 2160-100-A

ARKITRE NR:
2160-120-A



DEL 1
BTA: 79.6m2

DEL 2
BTA: 62m2

TEGN NR	TITTEL	UTFØRENDE
KILDEHENVISNING		

A	22.01.07	DIGITAL TEGNING
REV	DATO	SPESIFIKASJON
MÅL: 1:100 A3	TEGN.: JL	KTR.: ---

UTFØRENDE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE

ARKITRE AS

SIVILARKITEKTER MNAL
LANGELANDSVN 41 6010 ÅLESUND
www.arkitre.no

TILTAKSHAVER
VVS-BYGG AS

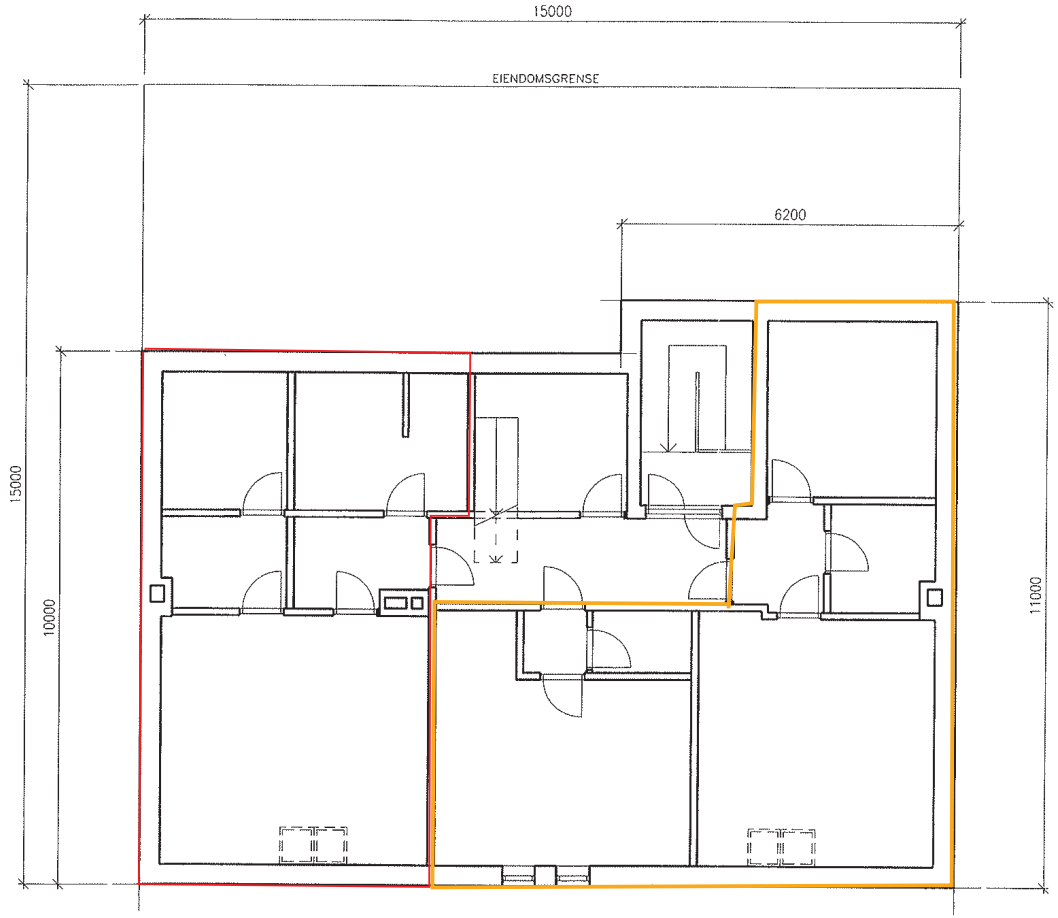
PROSJEKT
APOTEKERGT. 12
ÅLESUND

TEGNINGSSTATUS
DIGITAL TEGNING

TEGNINGEN VISER
3.ETG

FIL: 2160-100-A

ARKITRE NR:
2160-130-A



4.ETG

DEL 1
BTA: 56m2

DEL 2
BTA: 25.6m2

DEL 2
BTA: 47.8m2

TEGN NR	TITTEL	UTFØRENDE
KILDEHENVISNING		

A	22.01.07	DIGITAL TEGNING
REV	DATO	SPESIFIKASJON
MÅL: 1:100 A3	TEGN.: JL	KTR.:

UTFØRENDE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE

ARKITRE AS

SIVILARKITEKTER MNAL
LANGELANDSVN 41 6010 ÅLESUND
www.arkitre.no

TILTAKSHAVER
VVS-BYGG AS

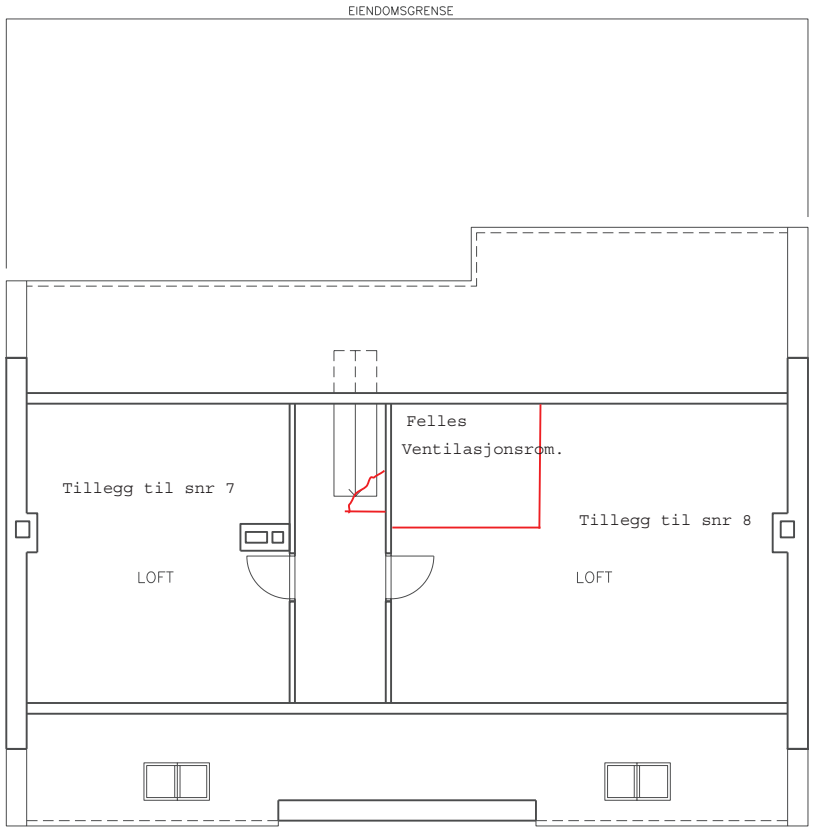
PROSJEKT
APOTEKERGT. 12
ÅLESUND

TEGNINGSSTATUS
DIGITAL TEGNING

TEGNINGEN VISER
4.ETG

FIL: 2160-100-A

ARKITRE NR:
2160-140-A



5. MØRKELOFT

TEGN NR	TITTEL	UTFØRENDE
KILDEHENVISNING		

B	29.08.07	DIGITAL TEGNING
A	22.01.07	DIGITAL TEGNING
REV	DATO	SPESIFIKASJON
MÅL: 1:100 A3	TEGN.: JL	KTR:.....

UTFØRENDE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE

ARKITRE AS

SIVILARKITEKTER MNAL

LANGELANDSVN 41 6010 ÅLESUND

www.arkitre.no

TILTAKSHAVER

VVS-BYGG AS

PROSJEKT

APOTEKERGT. 12
ÅLESUND

TEGNINGSSTATUS

DIGITAL TEGNING

TEGNINGEN VISER

5.ETG
MØRKELOFT

FIL: 2160-100-B

ARKITRE NR:
2160-150-B

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Ålesund

Oppdragsnr.
1-0110/25

Selger 1 navn
Helge Andersen

Gateadresse
Apotekergata 12

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6004

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1-0110/25

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: se tilstandsrapport fra takstmann. Har ikke vert noe problem med badet i det hele tatt under min eiertid. Badet ble pussa opp i regia av forrige eier Helge Lid som eide rørleggerfirmaet Fagrør AS er et veletablert vvs firma i ålesund. Helge Lid eide opprinnelig hele bygget , men seksjonerte bygget og solgte etterhvert alle seksjoner. Badet har aldri hatt noe problem av noe slag de 12 år jeg har eid leiligheten. Har ikke utført noe arbeid på badet selv bortsett fra å ha skifta en lampe. Har ikke dokumentasjon fra da badet ble pussa opp, men Helge Lid fortsalte meg at alt var gjort etter gjeldende regelverk for oppussing av bad da det ble gjort.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: hussopp vinter /vår 2025 /2026. (se årsmelding fra styreleder) . Soppsaneringa gjaldt sopp i seksjon 1 og 3 i 1 og 2 etasje. Soppsanering utført etter gjeldende anbefalinger av Strømsheim bygg. Skal være avslutta ca 22 juni. Alle seksjonseier har betalt inn for dette i henhold til sameiebrøk

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: spesiell boligsalg elektrosjekk utført av Ålesund Elektro i 2024. (rapport er sendt til takstmann og megler) Aldri hatt noe problem av noe slag med elektriske anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0110/25

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

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

Beskrivelse: vinteren 2025 var det falt av 3-4 takheller etter is og snø. Liftmann monterte nye på plass. Vet ikke om de er faglært for tak eller ei.

Arbeid utført av: Liftmann

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: bruksendring fra kiosk til restaurant er godkjent av ålesund kommune i næringslokale , seksjon 1 i sameiet. Vet ikke om det er vedtatt noe andre ting på nabobygg eller lignende.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: rapport fra bravida angående noen anbefalte tiltak på sprinkleranlegg. Det er ikke et pålegg men anbefaling. Går på blant annet å montere noe test rør for vanntrykk i 1 etasje og noe frostsikring av sprinkler som går inn i 2 boder i bakgård. Sameiet bestemte på årsmøtet i 2025 å utsette dette på ubestemt tid.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vil alltid kunne bli uventa økninger i et sameie om feks det skal gjøres vedlikehold eller annet på bygget eller lignende. Ingen vedtak foreligger om vedlikehold bortsett fra evt det med sprinkleranlegg. Sameiet fikk et tilbud på det og tror det var ca 85.000 det skulle koste. Det fordeles på sameiebrøk. Jeg eier ca 16% av bygget. (seksjon 5)

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: soppsanering vinter / vår 2025/2026 . se skriv om dette i årsberetning.Forventes å være avslutta ca 22 juni. Soppen var i seksjon 1 og seksjon 3 . Rapport fra mycoteam foreligger. Soppsanering ble finansiert med ekstraordinære innbetalinger fra alle seksjonseiere fordelt utfra sameiebrøk

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0110/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0110/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Andersen	277f27efe9b533bcac1a53 13c77cf54e31da4d29	18.06.2026 16:04:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0110/25

- 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

ÅLESUND ELEKTRO

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Risikovurdering og sluttkontroll av oppdrag med lav risiko

Oppdragsgiver / Kunde		
Firma/Navn:	Helge Andersen	
Kontaktperson:		
Adresse:	Apotekergata 12	
Postnr/Sted:	6004 ÅLESUND	
Telefon/Mobil:		902 93247
E-post:		
Kundenummer:	15140	

Anleggsadresse	
Anleggssted:	H0302
Adresse:	Apotekergata 12
Postnr/Sted:	6004 ÅLESUND
Boligmappe nr:	DET0328

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
147659	21.02.2024	22.02.2024

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Ålesund Elektro AS
Kontaktperson:	HOLSTAD KENNETH
Adresse:	Nedre Strandgate 35
Postnr/Sted:	6005 ÅLESUND
Telefon:	70 12 13 94
E-post:	firmapost@alesundelektro.no
Organisasjonsnr.:	933 322 467
Elvirksomhets-ID:	2315

Anleggsbeskrivelse				
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☑ Endring	☑ Vedlikehold / Reparasjon	
Type installasjon: Boligblokker				
Utført i henhold til:	☑ NEK 400	(Angi utgave):	2022	
	☐ Annet:	(Beskriv norm):		

Rapportens omfang		
☐ Hele anlegget	☑ Anleggsdel:	Bytting av spotter på kjøkken, stue og soverom. Bytte dimmere. Bytte baderomsarmatur. Flytte stikkontakt til oppvaskmaskin til under vaskeskapet.

Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.1	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?**	☑
	Kommentar	
1.2	**Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?**	☑
	Kommentar	
1.3	**Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?**	☑
	Kommentar	

Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)		
1.4	**Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?**	☑
	Kommentar	
1.5	**Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?**	☑
	Kommentar	
1.6	**Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?**	☑
	Kommentar	

Sluttkontroll (Lav risiko)			Verdi
2.1	**Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?**	☑	Ω
	Kommentar		
2.2	**Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?**	☑	MΩ
	Kommentar		
2.3	**Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.4	**Er utført arbeid kontrollert og funnet i orden?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.5	**Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå, og bruk?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.6	**Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.7	**Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.8	**Er nødvendig merking av utstyr utført?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		
2.9	**Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?**	☑	Ingen verdi aktuell
	Kommentar		

Beskrivelse / Kommentar
ELSJEKK AV LEILIGHET FØR SALG.

Montør:	
Navn:	MAUREN SIGURD
Dato:	22.02.2024
Signatur:	

Kontrollert av:	
Navn:	HOLSTAD KENNETH
Dato:	22.02.2024
Signatur:	

203F9D0F-38CA-4D45-956C-64BFD13C9508

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

ÅLESUND ELEKTRO

Utarbeidet Av	
Firmanavn	
Kontaktperson:	HOLSTAD KENNETH
Adresse	
Postnr/Sted:	
Telefon	
epost	
Organisasjonsnr.	
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Helge Andersen
Kontaktperson	
Adresse	Apotekergata 12
Postnr/Sted:	6004 ÅLESUND
Telefon:	
E-post	
Kundenummer:	15140
Ordrenummer	**147659**

Anlegg

☐ Mindre utvidelse ☐ Nyanlegg ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappe nr
Apotekergata 12 , 6004 ÅLESUND		DET0328

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
21.02.2024	26.02.2024	26.02.2024	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon
FEL	NEK 400:2022	Bolighus

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Beskrivelse

ELSJEKK AV LEILIGHET FØR SALG.
Bytting av spotter på kjøkken, stue og soverom. Bytte dimmere. Bytte baderomsarmatur. Flytte stikkontakt til oppvaskmaskin til under vaskeskap

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	
Dato:	26.02.2024
Signatur:	Kenneth Holstad

Ansvarlig Montør:

84760625-7EFC-4B20-9E9F-E273D8650F20