

# Olsviklia 17

ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr. 7 490 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 209/245 kvm  
Megler Audun Sjøholt Tlf 906 03 774

NOTAR.NO

notar



# Olsviklia 17

Attraktivt murhus|Populært og barnevennlig område|Opprinnelig godkjent utleiedel|Vestvendt med gode solforhold | Garasje

Adresse	Olsviklia 17 6019 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 7 490 000,-
Omkostninger	Kr 206 240,-
Totalpris	Kr 7 696 240,-
BRA-i/BRA Total	209/245 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1999
Soverom	5
Etasje	2

Attraktivt murhus i populært og barnevennlig boligområde i Olsvika, like sydøst for Moa og like øst for Breivika industri- og næringsområde. Eiendommen har en vestvendt orientering med gode solforhold og fin utsikt mot Ellingsøyfjorden. Pent opparbeidet tomt med asfaltert tilkomst, garasje fra 2003 og en fin hage med romslig terrasse mot vest samt balkong i hovedetasjen. Huset er opprinnelig godkjent med utleiedel i underetasjen. Det er i dag åpnet opp mellom hoveddel og utleiedel. Muligheter for tilbakeføring av denne løsningen. I hoveddelen finner vi 2 soverom, walk-in garderobe (opprinnelig soverom), bad, et pent og moderne kjøkken fra 2019 samt en romslig stue. I underetasjen finner vi 2 bad, 3 soverom, vaskerom, grovkjøkken, stue og bod. Ca. 15 min kjøretur til Ålesund sentrum.

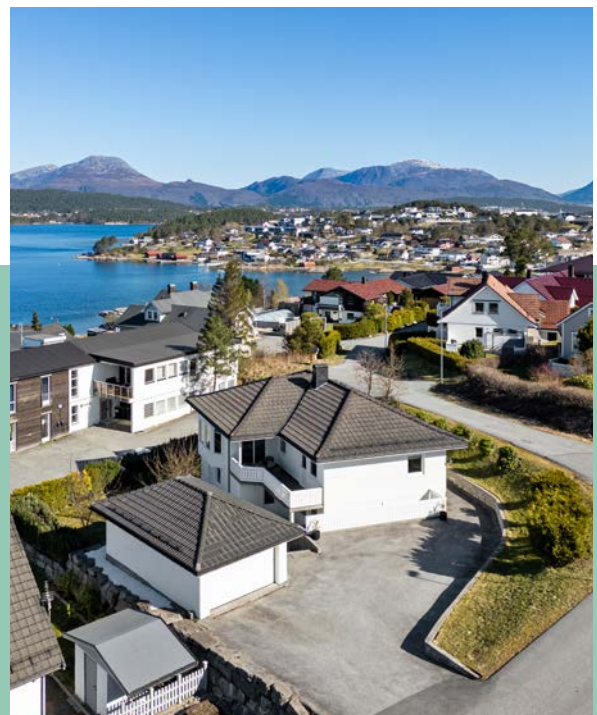
## Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34  
6003 ÅLESUND



### Audun Sjøholt

Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF  
906 03 774 / audun@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	22
Budgivning	87

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmeglere 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

# Ditt nye nabolag

## **BELIGGENHET**

Eiendommen ligger i Olsviklia, et boligområde like sydøst for Moa og like øst for Breivika industri og næringsområde i Ålesund kommune. Ca. 15 minutters kjøretur til Ålesund sentrum. Barnevennlig boligområde. Kort vei til fint turterreng på Holsfjellet og i nærområdet. Gode muligheter for båtliv. Avstander til barneskole, ungdomsskole og videregående skole samt Spjolkavik IL sitt idrettsanlegg ca. 2 km. Gangavstand til barnehage og butikk.

## **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Olsviklia 17, 6019 ÅLESUND

### OPPDRAGSNUMMER

1-0033/26

### SELGER

Berivan Islek

Erdal Islek

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 35, bruksnummer 94, , ideell andel 1/1.  
i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

D

### INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 699 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Tomta er pent opparbeidet med plen, asfalt, singel, skiferhelelr/trapper, forstøtningsmurer, beplantning samt frittliggende garasje.

## TAKST

Tilstandsrapport datert 20.04.2026. utført av Sunnmøre Eiendom Takst AS v/ Frode K. Mauren.

## BYGGEÅR

1999

## BYGGEMÅTE

### ENEBOLIG:

Eneboligen er fra 1999 og består av en hovedetasje, underetasje og et kryploft.

Bygningen er fundamentert på isolerte grunnmurselementer eller blokker, med utvendig pussede og malte overflater. Byggegrunnen er ukjent.

Grunnmuren er oppført med isolerte grunnmurselementer/blokker som er utvendig pusset og malt.

Dreneringen har utvendig vorteplast som tettesjikt. Det er ukjent om det er utvendig isolering.

Veggkonstruksjonen består av mur, med fasader som har pussede murflater og mindre områder med bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, og taket er tekket med betongtakstein. Det er montert stigetrinn for feier og snøfangere ved inngangspartiet.

Takrenner og nedløp er utført i metall fra byggeåret. Nedløpsrørene er ført ned i rør i grunnen, med et ukjent videre rørsystem.

Etasjeskillet er konstruert med lettklinkerelementer eller lignende, med en støpt plate mot grunnen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Hovedytterdøren i hovedetasjen er malt, og det er to ytterdører i underetasjen. Balkongdørene er malte, i tre med 2-lags glass, og det er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Det er en sørvestvendt, flislagt terrasse med utgang fra stue og soverom, utstyrt med trekkverk. Ved inngangspartiet i underetasjen og mot vest er det en treterrasse på terreng. Inngangsdøren har en flislagt trapp med trekkverk, og det er en betongtrapp ned til underetasjen som har en murkant på den ene siden.

### GARASJE:

Garasjen er oppført på et støpt betongplatefundament med murte yttervegger av lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt. Takkonstruksjonen består av en w-takstolkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Det er montert en leddport i metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er mindre fuktskjolder i enkelte undertaksplater, det er ved befarung ikke påvist unormal fuktighet i

fuktskjolder ved stikkprøver.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Underetasje har mot terreng en konstruksjon som ikke er egnet for hulltaking. Det er utført orienterende fuktmålinger med overflatestikk/nåleelektroder i nedkant av gulvlister i treverk og andre tilgjengelige treverkspartier i rom under terreng. Målingene viste verdier innenfor normalt område for denne type konstruksjon og årsklasse (10–12%), uten indikasjon på unormalt fuktinnhold eller aktive fuktskader i de kontrollerte punktene i selve boligen. Slike målinger gir kun en lokal status i de undersøkte punktene, og utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen.

I tilknyttet utebod med vegger mot terreng er det registrert saltutslag på mur/betong. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom murkonstruksjonen over tid, typisk som følge av fukt fra grunnen og/eller sviktende drenering eller fuktsperre.

Uteboden består i hovedsak av uorganiske materialer (betong/mur), slik at risikoen for råteskader i organisk materiale og omfattende innemiljøproblemer er mindre enn i innredede oppholdsrom. Forholdet viser likevel at det forekommer fuktgjennomtrenging i denne delen av konstruksjonen, og uteboden bør følges opp med tanke på vedlikehold av drenering, overflatebehandling og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Det er også i uteboden påvist en ventilasjonskanal fra boligen som stopper i denne boden, dette kan være en medvirkende årsak til fuktnivået.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, det er en kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjikt er løst ved terskel.

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

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Silikonfuge mellom badekar og vegg er oppsprukket

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Sanitærutstyr og innredning

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

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i hulltaking i underetasje, men ikke kritisk fuktnivå. Fuktnivået er noe høyere enn det som regnes som tørt treverk, men noe vanlig med noe høyere nivåer i underetasjer, og gir grunnlag for nærmere undersøkelser.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje vest > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringen under servant er ikke tilfredsstillende tette/utført.

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje vest > Ventilasjon

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

- Kjøkken > Underetasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning

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

Enkelte fronter har den slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er enkel, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et fullverdig kjøkken.

- Kjøkken > Underetasje > Grovkjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmur mot nordvest som er bygd inntil grunnmur har seget endel ut fra selve grunnmuren. Denne muren er ikke endel av selve grunnmuren, men murt inntil selve grunnmuren, uten noe forankring i grunnmuren. De andre forstøtningsmurene på eiendommen er ikke undersøkt utover HMS- forhold.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

- Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall mot døren på våtrommet. Det er kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjiktet er løst, og dermed usikkert om deler av terskel kompenserer noe for manglende høydeforskjell.

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er målt motfall mot døren på våtrommet.

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, våtsone grenser til murvegg.

Helse, miljø og sikkerhet:

- 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.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

**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.

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Arbeid utført i boligen:

2019:

- Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2019.

2018:

- Det er to sikringsskap, men en måler i fra 2018.

2006:

- Bad i hovedetasje er oppusset i 2006 ifølge tidligere salgsoppgave, ingen dokumentasjon.

2003:

- Garasje oppført på støpt betongplatefundament med murte yttervegger av lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt. Takkonstruksjonen består av w- takstolkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Det er montert leddport i metall med portåpner, og bygningen har innlagt strøm

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Området mot nord for eiendommen er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen er også avstatt til boligbebyggelse - nåværende ihht kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses

hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### **OPPVARMING**

Boligen har dobbel-elementpipe, vedovn og peis med innsats. Gulvvarme på alle badene.

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

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Gode parkeringsmuligheter i garasje samt på tomten.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

#### **ADGANG TIL UTLEIE**

Underetasje er på godkjente tegninger godkjent med ei sokkelleilighet, det er imidlertid gjort endringer ved at det er åpnet opp mellom hall og sokkelleilighet. Endring av brannskille er søknadspliktig. Tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning vil også kreve søknad i forhold til brannskille endring.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse angående oppføring av nybygg/bolig datert 01.02.2000.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse angående oppføring av bileilighet nybygg/bolig datert 03.09.1999.

Søknaden om oppføring av bolig ble godkjent den 19.06.1997. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger melding om tiltak angående utvidelse av terrasse/levegg datert 11.09.2007. Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens §86 a - mindre tiltak på bebyggelse eiendom. Meglerforetaket kan ikke se at dette er meldt inn i etterkant.

Det foreligger melding om tiltak av garasje datert 31.03.2003. Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - mindre byggearbeider på boligeiendom. Plan- og bygningsavdelingen skal ha tiltakemelding når arbeidet er utført. Meglerforetaket kan ikke se at dette er meldt inn i etterkant.

#### **BYGGETEGNINGER**

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

I hovedetasje er et soverom omgjort til garderobesrom. Dette er ikke søknadspliktig tiltak.

Underetasje er på godkjente tegninger godkjent med ei sokkelleilighet, det er imidlertid gjort endringer ved at det er åpnet opp mellom hall og sokkelleilighet. Kjøkken er omgjort til soverom og gang, men røropplegg etc ligger i vegg. Ene vaskerom er gjort om til et grovkjøkken.

Bod er omgjort til bad. Dette er søknadspliktig tiltak. Det er ikke søkt om bruksendring.

Bruksendring samt endring av brannskille er søknadspliktig. Tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning vil også

kreve søknad i forhold til brannskille endring. Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om tilbakeføring m.v. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

## **RADONMÅLING**

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

## **INNHold**

Underetasje inneholder 2 stk bad, hall m/trapp, vaskerom, stue, gang, grovkjøkken, bod og 3 soverom.

1.etasjen inneholder hall m/trapp, 2 stk vaskerom, stue, bad, gang og 2 soverom.

Eiendommen har også en utebod samt garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og definisjonen av rommene kan avvike. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 21.04.2026, utført av Frode Mauren.

## **STANDARD**

### **Kjøkken**

Kjøkken i hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter fra ca. 2019. Benkeplaten er av stein, og det er glassplate på vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, kombiovn og stekeovn er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsopp-gaven.

I underetasjen er det et grovkjøkken med flislagt gulv med sluk, malte muroverflater på vegger og himlingsplater i tak. Rommet har en innredning med malt profilert innredning og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplaten. Rommet er utstyrt med et skyllekar og har naturlig avtrekk gjennom vindusventil.

### **Bad**

Bad i 1. etasje:

Badet ble oppusset i 2006 ifølge tidligere salgsopp-gave. Det har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Rommet er utstyrt med vegg-hengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Det er vindu i våtsonen, med dusjvegger. Badet har naturlig ventilering.

Bad i underetasje øst:

Badet er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Det er utstyrt med vegg-hengt toalett, badekar og innredning med servant. Silikonfugen mellom badekar og vegg er oppsprukket. Ventilasjon er via elektrisk vifte, med tilluftspalte ved dør.

Bad i underetasje vest:

Badet er fra byggeår og har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger med flislagte vegger i dusjsonen, og malt innvendig tak. Rommet er utstyrt med toalett, dusjdører og innredning med servant. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom i underetasje:

Vaskerommet er fra byggeår og har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger, samt himlingsplater i tak. Rommet er utstyrt med skyllekar og har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

### **Innvendige overflater**

Gulv: I hovedetasje og underetasje er det gulv av laminat. Utebod i underetasjen har vinylbelegg på betonggulv.

Vegger: I hovedetasje er det malte tapetserte plater. I underetasje er det malte tapetserte plater, malte plater og malt mur. Uteboden har pussede murvegger.

Himling: Både i hovedetasje og underetasje har innvendige tak malte plater og himlingsplater. Uteboden har

betongdekke som innvendig tak.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i grovkjøkkenet.
- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Det er lufting over tak.
- Ventilasjon: Boligen har periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, med tilluft gjennom vindus- og veggventiler.
- Varmtvannstank: Det er to varmtvannstanker på ca. 200 liter hver, fra byggeår. En av disse er montert i grovkjøkkenet.

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

#### 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: 209 m<sup>2</sup>

BRA - e: 36 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 245 m<sup>2</sup>

TBA: 63 m<sup>2</sup>

#### ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> 2 stk bad, hall m/trapp, vaskerom, stue, gang, grovkjøkken, bod og 3 soverom.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utebod.

1. etasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, 2 stk vaskerom, stue, bad, gang og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

50 m<sup>2</sup> Terrasse.1. etasje  
13 m<sup>2</sup> Veranda.

#### **GARASJE**

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Garasje

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 7 490 000,-

##### **VERDITAKST**

Kr 7 800 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 31 950,- pr år 2026

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer feiing, vann, avløp og renovasjon 240l.

Kommunale avgifter blir fordelt på fire terminer i 2026.

##### **EIENDOMSSKATT**

Kr 10 221,- pr 2026

##### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten blir fordelt på fire terminer i 2026.

##### **FORMUESVERDI - PRIMÆR**

Kr. 1 652 000,- som primærbolig for 2026

##### **FORMUESVERDI - SEKUNDÆR**

Kr. 6 608 000,- som sekundærbolig for 2026

##### **INFORMASJON OM FORMUEVERDI**

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

##### **OMKOSTNINGER**

kr. 7 490 000,- (Prisantydning)

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

kr. 187 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 206 240,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 7 696 240,- (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.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

## 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

### 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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### GRUNNDATA

1998/6385-1/58 04.06.1998 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 35

BNR: 74

2020/1767387-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 35 BNR: 94

2024/886174-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 35 BNR: 94

### GRUNNBOKSDATO

21.04.2026

## 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.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

#### **MEGLER**

Audun Sjøholt, Daglig leder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Epost: audun@notar.no

Mobil: 906 03 774

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 0.70% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr.	5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt	kr.	1 500,- (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.

##### **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 bygnings sakkyndig 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 eiendomsmeglere før budet legges inn.

#### **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
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger

- Midlertidig brukstillatelse
- Melding om tiltak
- 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 lengre 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.

# 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

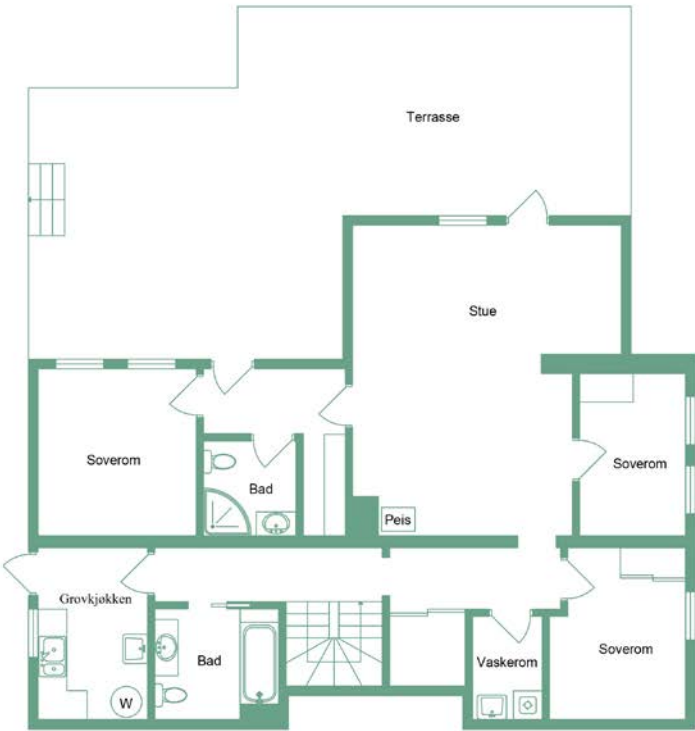
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 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.



# Plantegning



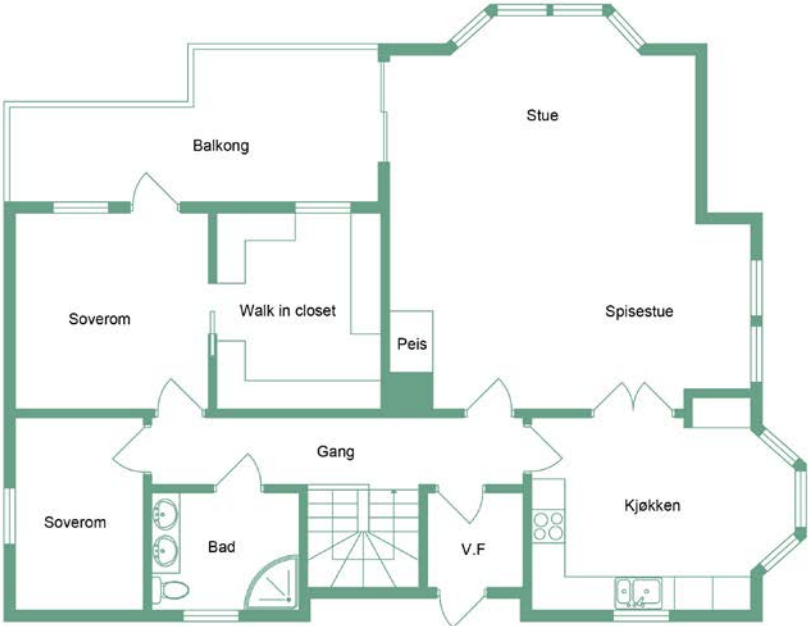
notar

Olsviklia 17  
Underetasje

notar.no @notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning



Olsviklia 17

1. etasje

notar.no @@notaraalesund

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme





notar

# Vedlegg

OLSVIKLIA 17

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonkart
- Reguleringskart
- Kommunepunkart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Melding om tiltak
- Energiattest

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Olsviklia 17, 6019 ÅLESUND  
 ÅLESUND kommune  
 # gnr. 35, bnr. 94

## Markedsverdi

**7 800 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m<sup>2</sup> BRA-i: 209 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 18845-2909

Eiendomsverdi ref nr: RD9549

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 med opprinnelig godkjent utleieleilighet fra 1999 (endret idag).

Boligen har hovedetasje + underetasje + kryploft.

Boligen er byggemeldt 12.6.1997, og det slik sett forskrifter fra før TEK 97 som er gjeldende, og ikke TEK97.

Jfr Rapportsammendrag.

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.

## Enebolig - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Det er stige-trinn for feier, og snøfanger ved inngangsparti.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, mindre områder med bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Besiktiget fra kryploft som har adkomst via trappeluke. Gulv er lagt i midtdelen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedetasje og 2 ytterdører i underetasje, malte balkongdører i tre med 2-lags glass

skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Det er utgang fra stue og soverom til sørvestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm. Det er trekkverk.

Det er treterrasse på terreng ved inngangsparti i underetasje og mot vest, totalt cirka 50 m<sup>2</sup>

Det er flislagt trapp ved inngangsdør med trekkverk.

Betongtrapp ned til underetasje uten rekkverk, kun murkant på ene side.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

I hovedetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

I underetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater, noe malte plater og mal mur. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Utebod i underetasjen har enkelt vinylbelegg på betonggulv, pussede murvegger og betongdekket innvendig tak.

Lettklinkerelement som etasjeskille e.l., støpt plate mot grunnen.

Boligen har dobbel-elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Sotluke i kjeller

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk. Det er montert håndrekk på vegg.

Garderobeinnredning på garderoberom

Skyvedørsgarderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad i hovedetasje er oppusset i 2006 ifølge tidligere salgsoppgave, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Det er naturlig ventilering.

#### Bad underetasje vest

Bad i underetasje vest er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger med flislagte vegger i dusjsonen, og malt innvendig tak. Badet har toalett, dusjdører og innredning med servant. Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vaskerom

Vaskerom i underetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon.

Rommet har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger.

Himlingsplater i innvendige tak. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

#### Bad underetasje øst

Bad i underetasje øst er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, badekar og innredning med servant.

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2019. Benkeplaten er av stein, glassplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøleskap, fryseskap samt integrert oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, kombiovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er i underetasje i ytterhjørnet mot øst et "grovkjøkken" eller lignende, Rommet har flislagt gulv, det er sluk i gulvet, vegger har malte muroverflater. Himlingsplater i innvendig tak.

Rommet har innredning med malt profilert innredning, laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate. På rommet er

montert varmtvannstank samt et skyllekar.

Det er kun naturlig avtrekk fra grovkjøkken gjennom vindusventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i grovkjøkken. Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår, det er påvist lufting over tak.

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

Det er 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter fra byggeår.

El-anlegget er utført av HM Elektro AS ved bygging i 1999. Det er to sikringskap, men en måler fra 2018.

Det er påvist brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er påvist utvendig vorteplast som tettesjikt, det er ukjent om det er utvendig isolering (dette kom i 1997-forskriften, konstruksjonen kan derfor være bygd etter tidligere forskrifter).

Store deler av boligen ligger over bakkenivå, med unntak av yttervegg mot øst.

Bygningen har grunnmur i isolerte grunnmursblokker e.l. Utvendig pusset og malt.

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein. Det er og en mindre mur inntil huset mot nord.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m <sup>2</sup>
Totalpris	7 800 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

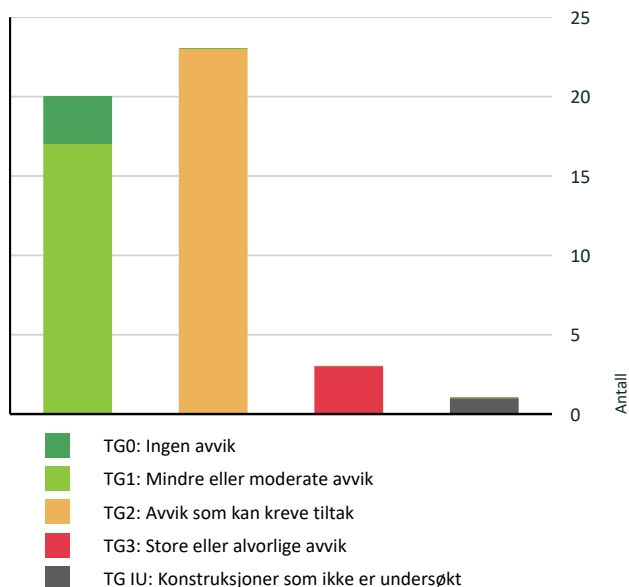
I hovedetasje er et soverom omgjort til garderoberom.

Underetasje er på godkjente tegninger godkjent med ei sokkelleilighet, det er imidlertid gjort endringer ved at det er åpnet opp mellom hall og sokkelleilighet. Kjøkken er omgjort til soverom og gang, men røropplegg etc ligger i vegg. Ene vaskerom er gjort om til et grovkjøkken. Bod er omgjort til bad.

Endel av disse endringene som er gjort krever søknad om bruksendring samt søknad om endring av brannskille. Tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning vil også kreve søknad i forhold til brannskille endring.

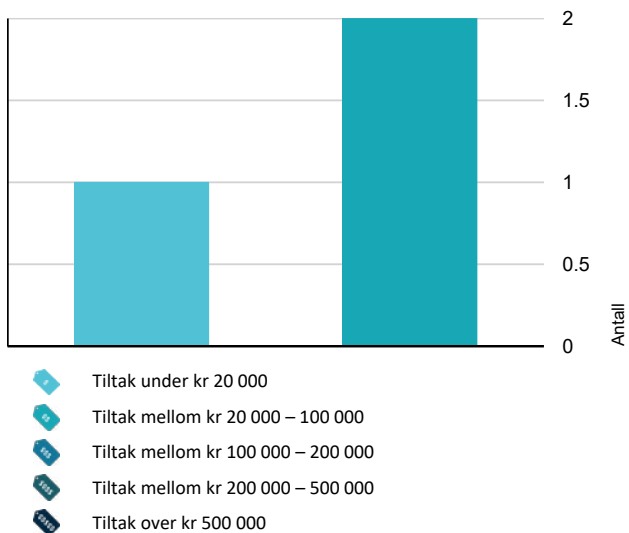
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

«Utgangspunkt må være at den bygningsfagkyndige (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 bygningsfagkyndige 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.»

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.

Boligen ble oppført i 1999. 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. Kostnadsestimatene 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.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### ! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall mot døren på våtrommet. Det er kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjiktet er løst, og dermed usikkert om deler av terskel kompenseres noe for manglende høydeforskjell. Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall mot døren på våtrommet. Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er mindre fuktskjolder i enkelte undertaksplater, det er ved befaring ikke påvist unormal fuktighet i fuktskjolder ved stikkprøver.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Deler av terrassen ligger over utebod, dette er en usikker konstruksjon. Jfr vurdering under Rom under terreng.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Underetasje har mot terreng en konstruksjon som ikke er egnet for hulltaking. Det er utført orienterende fuktmålinger med overflatestikk/nåleelektroder i nedkant av gulvlister i treverk og andre tilgjengelige treverkspartier i rom under terreng. Målingene viste verdier innenfor normalt område for denne type konstruksjon og årsklasse (10-12%), uten indikasjon på unormalt fuktinnhold eller aktive fuktskader i de kontrollerte punktene i selve boligen. Slike målinger gir kun en lokal status i de undersøkte punktene, og utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen.

I tilknyttet utebod med vegger mot terreng er det registrert saltutslag på mur/betong. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom murkonstruksjonen over tid, typisk som følge av fukt fra grunnen og/eller sviktende drenering eller fuktsperre.

Uteboden består i hovedsak av uorganiske materialer (betong/mur), slik at risikoen for råteskader i organisk materiale og omfattende innemiljøproblemer er mindre enn i innredede oppholdsrom. Forholdet viser likevel at det forekommer fuktgjennomtrenging i denne delen av konstruksjonen, og uteboden bør følges opp med tanke på vedlikehold av drenering, overflatebehandling og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Uteboden ligger under terrasse, fuktigheten/saltutslagene kan også stamme fra denne løsningen. Det er også i uteboden påvist en ventilasjonskanal fra boligen som stopper i denne boden, dette kan være en medvirkende årsak til fuktnivået.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjelheter i muren.

Forstøtningsmur mot nordvest som er bygd inntil grunnmur har seget endel ut fra selve grunnmuren. Denne muren er ikke endel av selve grunnmuren, men murt inntil selve grunnmuren, uten noe forankring i grunnmuren. De andre forstøtningsmurene på eiendommen er ikke undersøkt utover HMS- forhold.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, det er en kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjikt er løst ved terskel.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Silikonfuge mellom badekar og vegg er oppsprukket

## ! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i hulltaking i underetasje, men ikke kritisk fuktnivå. Fuktnivået er noe høyere enn det som regnes som tørt treverk, men noe vanlig med noe høyere nivåer i underetasjer, og gir grunnlag for nærmere undersøkelser.

## ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.


## ! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje vest > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringen under servant er ikke tilfredsstillende tette/utført.

# Sammendrag av boligens tilstand






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

-  **Kjøkken > Underetasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Enkelte fronter har denl slitasjegrad.  
Kjøkkeninnredningen er enkel, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et fullverdig kjøkken.

-  **Kjøkken > Underetasje > Grovkjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) 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.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1999

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og 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.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er stige-trinn for feier, og snøfanger ved inngangsparti.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, mindre områder med bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Besiktiget fra kryp- og trappeluke. Gulv er lagt i midtdelen, besiktiget fra denne delen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er mindre fuktskjolder i enkelte undertaksplater, det er ved befaring ikke påvist unormal fuktighet i fuktskjolder ved stikkprøver.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. 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 malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedetasje og 2 ytterdører i underetasje, malte balkongdører i tre med 2-lags glass skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er utgang fra stue og soverom til sørvestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm. Det er trekkverk med høyde ca 0,90 m. Det er treterrasse på terreng ved inngangsparti i underetasje og mot vest, totalt cirka 50 m<sup>2</sup>

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Deler av terrassen ligger over utebod, dette er en usikker konstruksjon. Jfr vurdering under Rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

I hovedetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. I underetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater, noe malte plater og mal mur. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Utebod i underetasjen har enkelt vinylbelegg på betonggulv, pussede murvegger og betongdekke innvendig tak.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i underetg over en lengde på ca 2 m.  
Lettklinkerelementer el. som etasjeskille, støpt plate mot grunnen.

Det er i underetasje påvist mindre knirk i gulv i underetasje, dette kan variere med årstider, utifra dagens nivå anses det ikke behov for tiltak da det ikke er påvist synlige tegn på skader/sprekker e.l. Dette kan imidlertid utvikle seg.

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har dobbel-elementpipe, vedovn og peis med innsats. Sotluke i kjeller

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Boligen har rom under terreng mot øst i underetasje, ellers over bakkenivå. Underetasje er oppført med gulv av betong med overflater av laminat og fliser. Veggene består av murkonstruksjoner med innvendige plater/puss som antas montert direkte mot mur/grunnmurselementer.

Bygningen er oppført i 1999, og det er ikke opplyst om senere ombygging av rom under terreng. Konstruksjonen antas å være utført med isoblokk/isolerte grunnmurselementer, med pålimt gipsplate/puss e.l. på innsiden. Hulltaking er ikke foretatt, da veggoppbyggingen ikke er kjent, og plater dynes å være limt direkte på grunnmursblokker e.l.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Underetasje har mot terreng en konstruksjon som ikke er egnet for hulltaking. Det er utført orienterende fuktmålinger med overflatestikk/nåleelektroder i nedkant av gulvlister i treverk og andre tilgjengelige treverkspartier i rom under terreng. Målingene viste verdier innenfor normalt område for denne type konstruksjon og årsklasse (10-12%), uten indikasjon på unormalt fuktinnhold eller aktive fuktskader i de kontrollerte punktene i selve boligen. Slike målinger gir kun en lokal status i de undersøkte punktene, og utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen.

I tilknyttet utebod med vegger mot terreng er det registrert saltutslag på mur/betong. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom murkonstruksjonen over tid, typisk som følge av fukt fra grunnen og/eller sviktende drenering eller fuktspærre.

Uteboden består i hovedsak av uorganiske materialer (betong/mur), slik at risikoen for råteskader i organisk materiale og omfattende innemiljøproblemer er mindre enn i innredede oppholdsrom. Forholdet viser likevel at det forekommer fuktgjennomtrenging i denne delen av konstruksjonen, og uteboden bør følges opp med tanke på vedlikehold av drenering, overflatebehandling og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Uteboden ligger under terrasse, fuktigheten/saltutslagene kan også stamme fra denne løsningen. Det er også i uteboden påvist en ventilasjonskanal fra boligen som stopper i denne boden, dette kan være en medvirkende årsak til fuktnivået.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av rom under terreng og utebod med hensyn til misfarging, lukt, sprekke-dannelser, saltutslag og avflissing av overflater, samt oppfølging dersom nye symptomer oppstår. Videre anbefales det å kontrollere og vedlikeholde utvendig drenering og fuktsikring rundt grunnmur der dette er tilgjengelig, herunder sørge for tilfredsstillende fall fra terreng, fungerende nedløp og bortledning av overflatevann.

Dersom det i fremtiden registreres økende fuktindikasjoner, mugglukst eller synlige skader på overflater, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, eventuelt med åpning av konstruksjon, for å avklare omfang og behov for utbedring

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i hovedetasjen er oppusset i 2006 ifølge tidligere salgsoppgave, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant.

# Tilstandsrapport



Bad i hovedetasje

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er vindu i våtsonen, men dusjvegger som kompensere tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 0 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 0 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, det er en kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjikt er løst ved terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

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

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

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

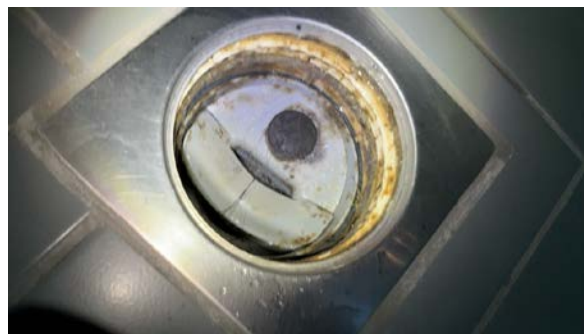
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.



Sluk bad hovedetasje

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusjsone, det er målt 8 % fuktighet som anses som tørt treverk.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje øst er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med infelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, badekar og innredning med servant.



Oversikt bad underetasje nord

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuge mellom badekar og vegg er oppsprukket

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres, men ingen betydning for badets tettesjikt.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 5-6 mm lokalt motfall ved sluk, videre er det målt ca 5-6 mm motfall mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

#### 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall mot døren på våtrommet. Det er kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjiktet er løst, og dermed usikkert om deler av terskel kompenserer noe for manglende høydeforskjell.

Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale, det er begrenset adkomst til sluk under badekar.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra hall bak badekar, det er målt ca 15% fuktighet i treverk inne i konstruksjonen. Dette er noe høyere enn tørt treverk, men ikke påvist synlige tegn til fuktskader e.l.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i hulltaking i underetasje, men ikke kritisk fuktnivå. Fuktnivået er noe høyere enn det som regnes som tørt treverk, men noe vanlig med noe høyere nivåer i underetasjer, og gir grunnlag for nærmere undersøkelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktforholdet, samt etablere jevnlig kontroll/måling for å følge utviklingen over tid.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i underetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har flislågt gulv, malte plater og malt mur på vegger. Himlingsplater i innvendige tak. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt vaskerom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 7 mm lokalt motfall ved sluk, videre er det målt ca 10 mm motfall høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

#### 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall mot døren på våtrommet.

Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

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

Vær oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak, om mulig bør høyde på tettesjikt ved dør økes for å unngå at vann renner ut av rommet ved lekkasje.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk 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 membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- 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.



Sluk vaskerom

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone grenser til murvegg.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje vest er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger med flislagte vegger i dusjsonen, og malt innvendig tak. Badet har toalett, dusjdører og innredning med servant.



Oversikt bad underetasje sør

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

### TG 1 Overflater vegger og himling

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er målt ca 8 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 10mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

#### 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

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

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

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringen under servant er ikke tilfredsstillende tette/utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- 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.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.



Plastsluk bad underetasje sør

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

### 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.

## UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjhjørne, det er målt cirka 11 % fuktighet som ansees som tørt treverk i en underetasje.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > HALL M/TRAPP

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2019. Benkeplaten er av stein, glassplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøleskap, frysescap samt integrert oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, kombiovn og stekeovn.



oversikt kjøkken

### 1. ETASJE > HALL M/TRAPP

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > GROVKJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Det er i underetasje i ytterhjørnet mot øst et "grovkjøkken" eller lignende. Rommet er vurdert mer til kjøkkenformål enn våtrom. Rommet har flislagt gulv, det er sluk i gulvet, vegger har malte muroverflater. Himlingsplater i innvendig tak. Rommet har innredning med malt profilert innredning, laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate. På rommet er montert varmtvannstank samt et skyllekar.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Enkelte fronter har den slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er enkel, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et fullverdig kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Oversikt grovkjøkkenet

[UNDERETASJE > GROVKJØKKEN](#)

## TG 2 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kun naturlig avtrekk fra grovkjøkkenet gjennom vindusventil.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i grovkjøkkenet. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår, det er påvist lufting over tak. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter fra byggeår.

### 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.

## 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 bygningsakkyndig 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

El-anlegget er utført av HM Elektro AS ved bygging i 1999. Det er to sikringsskap, men en måler i fra 2018.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret og over 25 år, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

1999

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

# Tilstandsrapport

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

**Ja Det mangler deksler på enkelte el-punkter.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

10. 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Jfr beskrivelse.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er påvist utvendig vorteplast som tettesjikt, det er ukjent om det er utvendig isolering (dette kom i 1997-forskriften, dette bygget kan være bygd etter tidligere forskrifter). Store deler av boligen ligger over bakkenivå, med unntak av yttervegg mot øst.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte grunnmurselementer/blokker. Utvendig pusset og malt.

### TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein. Det er og en mindre mur inntil huset mot nord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Forstøtningsmur mot nordvest som er bygd inntil grunnmur har seget endel ut fra selve grunnmuren. Denne muren er ikke endel av selve grunnmuren, men murt inntil selve grunnmuren, uten noe forankring i grunnmuren. De andre forstøtningsmurene på eiendommen er ikke undersøkt utover HMS- forhold.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen ligger i ei vestvendt skråning.

## 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 brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2003

#### Kommentar

Ca byggeår

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasje oppført på støpt betongplatefundament med murte yttervegger av lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt. Takkonstruksjonen består av w- takstolkonstruksjon i tre, teknet med betongtakstein. Det er montert leddport i metall med portåpner, og bygningen har innlagt strøm

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

213 m<sup>2</sup>/209 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Kjøkken, 2 Hall m/trapp, Vindfang, 6 Soverom, 3 Bad, Garderobe, Vaskerom, Stue, Gang, 2 Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 32 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 7 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 8 250 000

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

**7 800 000**

## Konklusjon markedsverdi

**7 800 000**

### Markedsvurdering

Enebolig med utleieleilighet fra 1999 med frittliggende garasje beliggende i Olsviklia i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 13-14 km øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til barnehage og butikk etc. Skoler ligger i Spjelkavika ca 2-3 km unna.

Boligen er drøye 25 år, en del innvendig oppusset i 2019, utvendig jevnt vedlikeholdt, jfr dog Rapportsammendrag. Boligen har gode sol og utsiktsforhold mot vest.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Østre Olsvikveg 21A ,6019 ÅLESUND 180 m <sup>2</sup> 2011 4 sov	25-03-2026	7 500 000	<b>7 950 000</b>		7 950 000	<b>44 167</b>
2 Hovdevegen 24 ,6019 ÅLESUND 217 m <sup>2</sup> 1990 6 sov	26-05-2025	7 700 000	<b>7 450 000</b>		7 450 000	<b>33 864</b>
3 Storskjervavegen 35 A ,6019 ÅLESUND 223 m <sup>2</sup> 2011 6 sov	06-10-2025	7 990 000	<b>7 875 000</b>		7 875 000	<b>33 228</b>
4 Østre Hovdenesvegen 1 ,6019 ÅLESUND 200 m <sup>2</sup> 2011 3 sov	14-04-2026	8 500 000	<b>8 400 000</b>		8 400 000	<b>32 184</b>
5 Hovdevegen 50 ,6019 ÅLESUND 236 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	13-07-2023	7 950 000	<b>7 350 000</b>		7 350 000	<b>31 144</b>
6 Olsvollen 18 ,6019 ÅLESUND 198 m <sup>2</sup> 1985 3 sov	08-09-2022	4 950 000	<b>4 800 000</b>		4 800 000	<b>24 242</b>
7 Holstoppen 15 ,6019 ÅLESUND 229 m <sup>2</sup> 1987 4 sov	10-12-2024	6 800 000	<b>6 400 000</b>		6 400 000	<b>24 151</b>
8 Olsvollen 4 ,6019 ÅLESUND 201 m <sup>2</sup> 1986 4 sov	23-09-2024	6 000 000	<b>5 760 000</b>		5 760 000	<b>22 857</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.	10 220
Kommunale avgifter ca	Kr.	32 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>42 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Diverse	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 950 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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.	2 300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>8 250 000</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

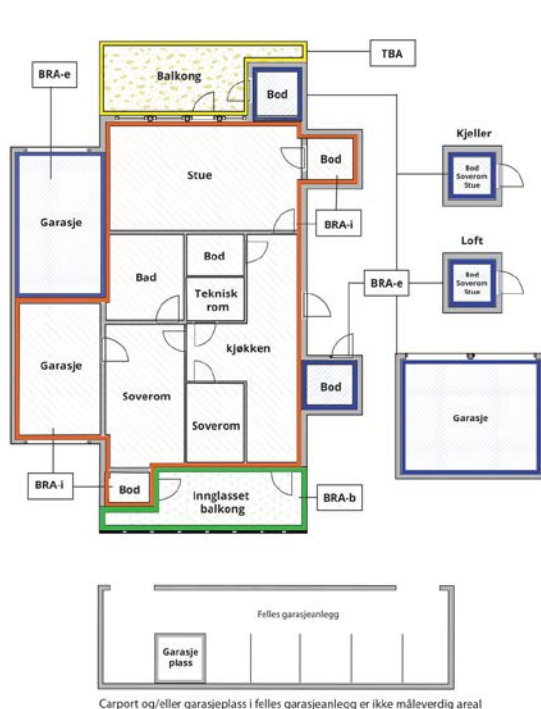
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# 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)		
1. Etasje	107			107	13
Underetasje	102	4		106	50
<b>SUM</b>	<b>209</b>	<b>4</b>			<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>213</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom øst, vaskerom vest, stue, bad, soverom 2, gang, soverom 3		
Underetasje	Bad underetasje øst, hall m/trapp, vaskerom, soverom, stue, soverom 2, gang, bad underetasje vest, soverom 3, grovkjøkken, bod	Utebod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I hovedetasje er et soverom omgjort til garderoberom.

Underetasje er på godkjente tegninger godkjent med ei sokkelleilighet, det er imidlertid gjort endringer ved at det er åpnet opp mellom hall og sokkelleilighet. Kjøkken er omgjort til soverom og gang, men røropplegg etc ligger i vegg. Ene vaskerom er gjort om til et grovkjøkken. Bod er omgjort til bad.

Endel av disse endringene som er gjort krever søknad om bruksendring samt søknad om endring av brannskille. Tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning vil også kreve søknad i forhold til brannskille endring.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		32		32	
<b>SUM</b>		<b>32</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>32</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
20.4.2026	Frode K. Mauren Erdal Islek	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
1508 ÅLESUND	35	94		0	699.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Olsviklia 17

### Hjemmelshaver

Islek Berivan, Islek Erdal

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig med utleieleilighet fra 1999 med frittliggende garasje beliggende i Olsviklia i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 13-14 km øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til barnehage og butikk etc. Skoler ligger i Spjelkavika ca 2-3 km unna.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomta er pent opparbeidet med plen, asfalt, singel, skiferhelelr/trapper, forstøtningsmurer, beplantning etc samt frittliggende garasje.

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Storebrand Forsikring				
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.09.1999	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.08.1998		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 18845-2909

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 29 av 30

- 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 ren 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD9549>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0033/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erdal Islek	Berivan Islek
Gateadresse	
Olsviklia 17	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6019
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	9
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	Storebrand
Polise/avtalenr.	4045635

Document reference: 1-0033/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EI, BI

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Initialer selger: EI, BI

2

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

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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
Erdal Islek	e4df4cb083e408b99556 26f31bc1c758745df369	20.04.2026 10:31:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Berivan Islek	e4df4cb083e408b99556 26f31bc1c758745df369	20.04.2026 13:51:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0033/26

- 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>



Ålesund kommune

## Situasjonskart

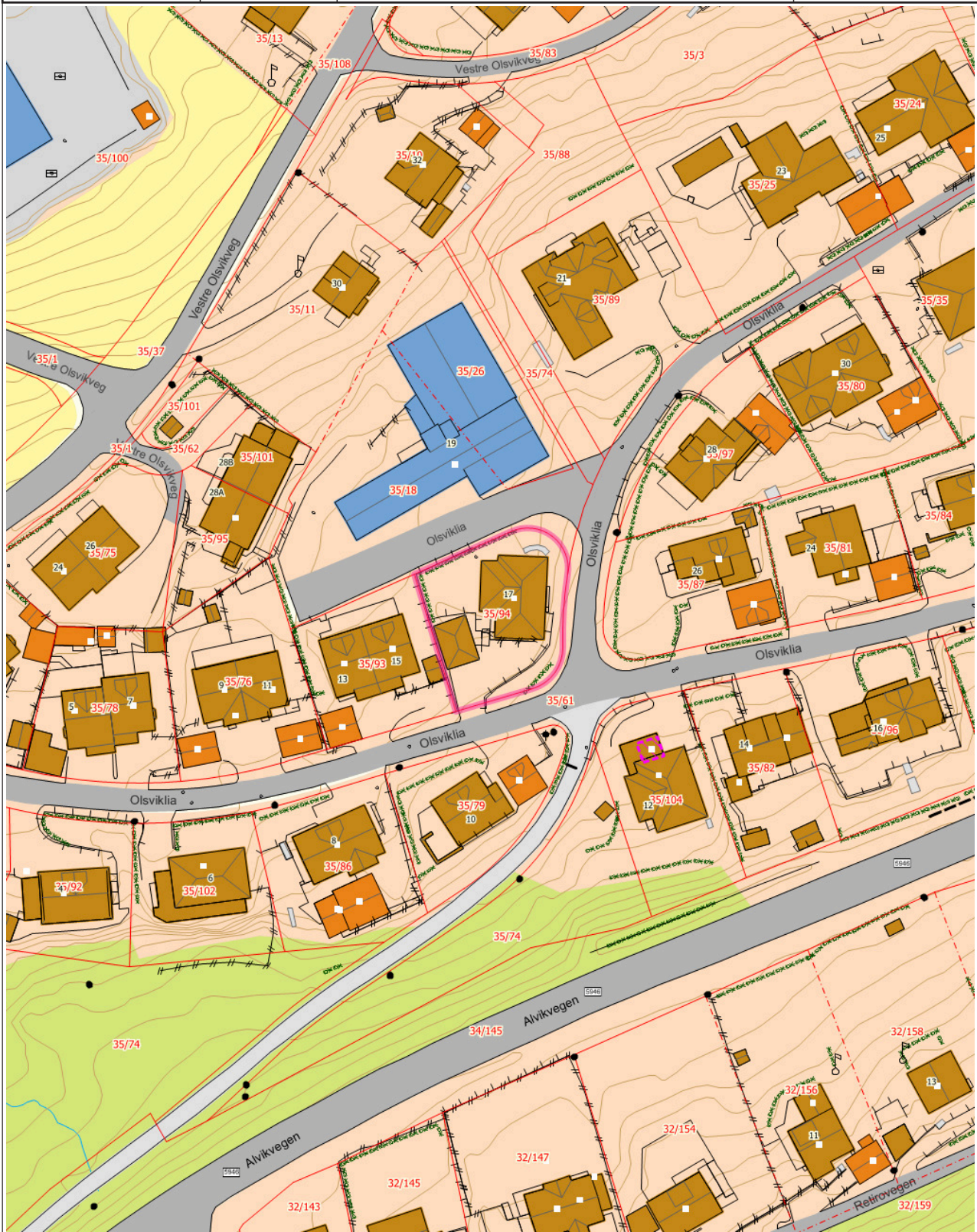
Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 94 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Olsviklia 17  
6019 ÅLESUND






















Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	⦿ Flaggstang	 Voll
 Skjerm	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Sluk	⦿ Hydrant	○ Kumlokk
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp
 Svømmebasseng	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
Eiendomsteig	 Industriområde	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Reguleringsplan

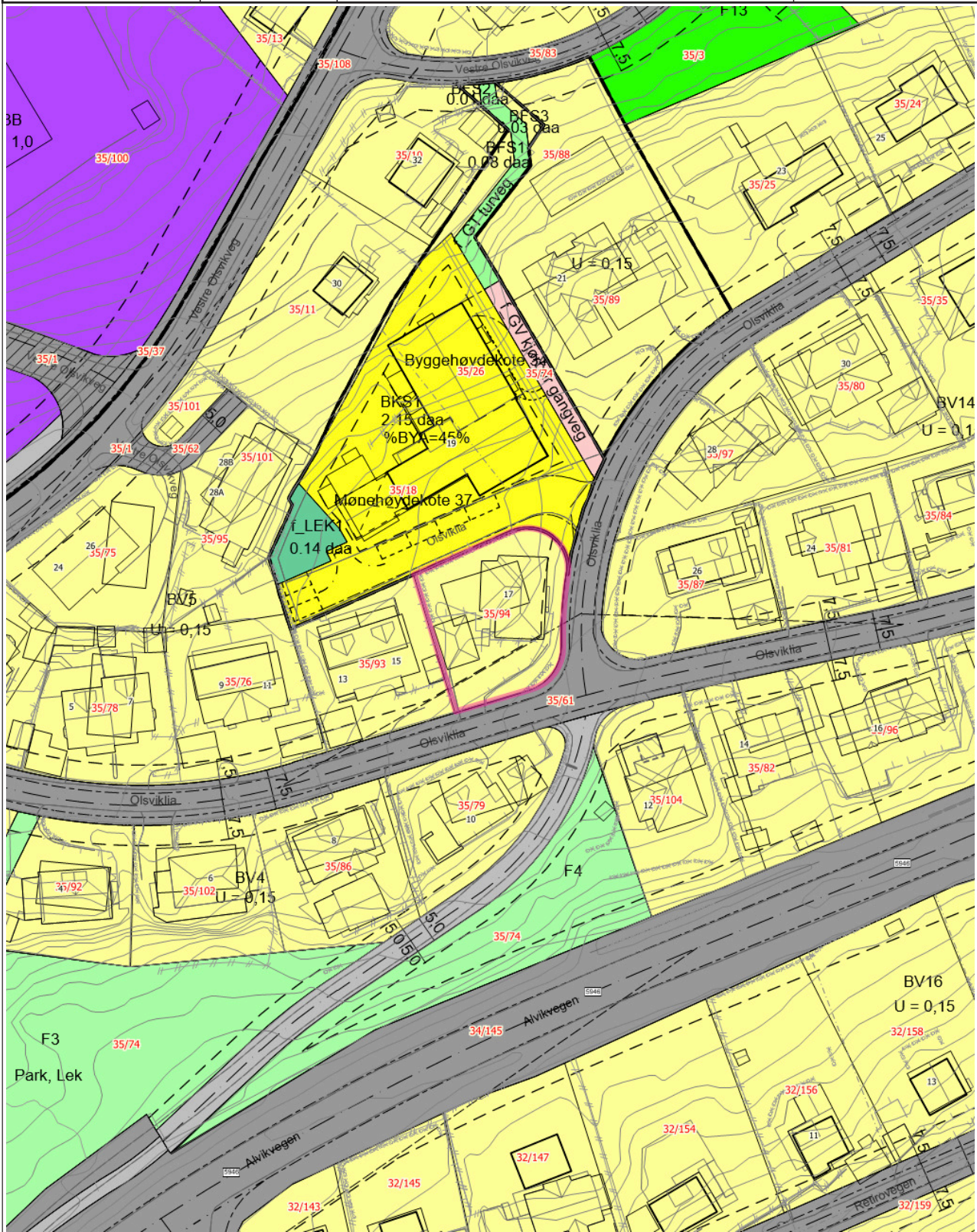
Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 94 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Olsviklia 17  
6019 ÅLESUND



























































Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående
 Skjerm	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Skjerm
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Skjerm
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt
 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Industri
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Park
 Anlegg for lek	 Felles avkjørsel	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Lekeplass	 Gangveg/gangareal/gågate
 Turveg	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag	 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

## Kommunedelplan

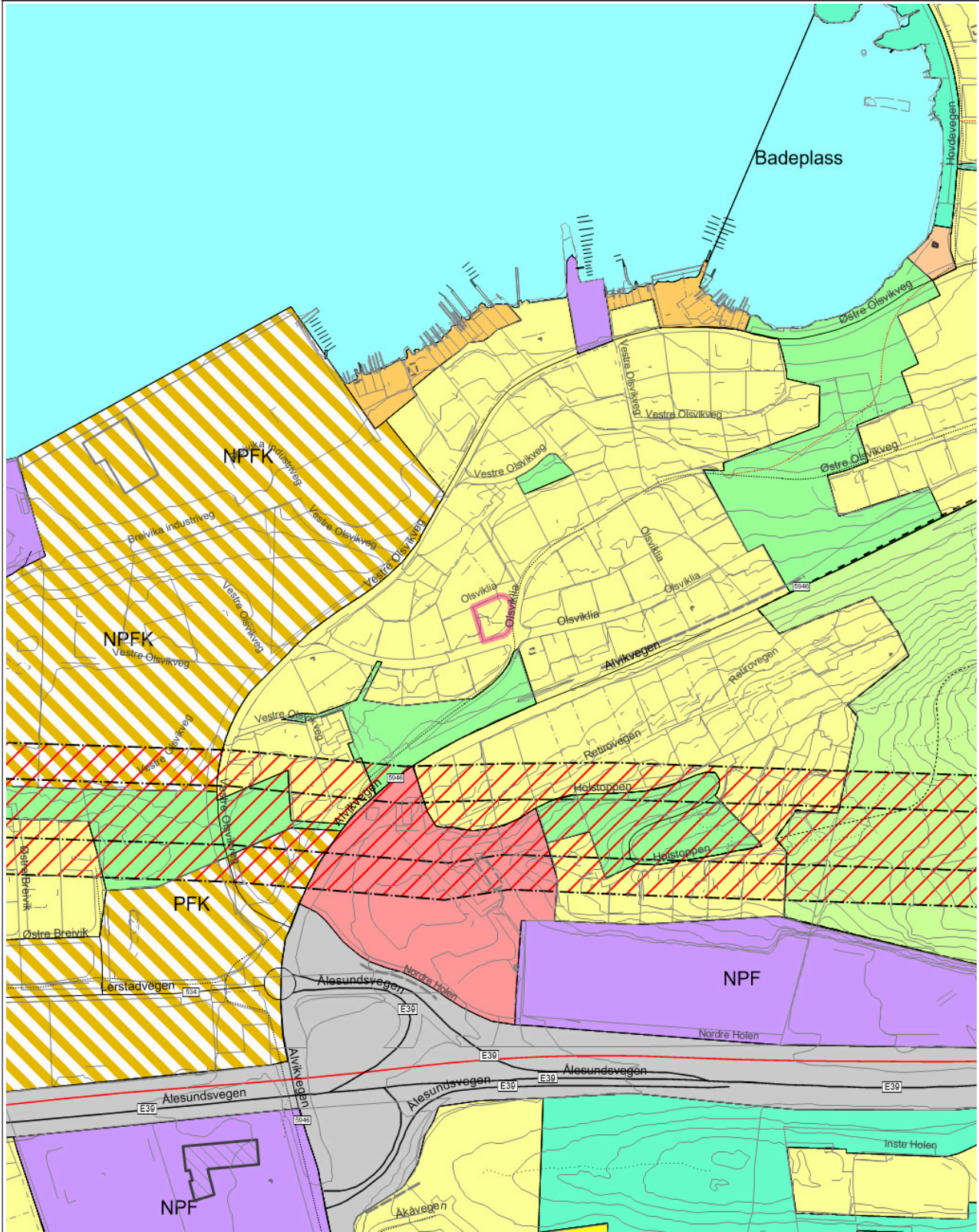
Eiendom: Gnr: 35 Bnr: 94 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Olsviklia 17  
6019 ÅLESUND









Annen info:



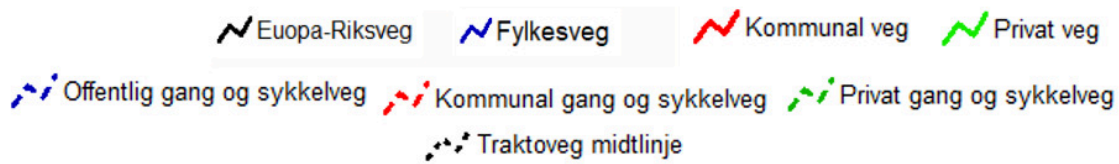
Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Skjerm	 Flytebrygge landgang	 Flytebrygge utligger
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Slipp	 Voll
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 KpBestemmelseGrense	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse	 Fritidsbebyggelse
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
 Boligbebyggelse	 Veg	 Trase for teknisk infrastruktur
 Blågrønnstruktur	 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 Naturområde	 Friluftsområde	

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

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

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARIV

Glenn Dalen  
Remavegen 5  
  
6011 ÅLESUND

Saksbehandler  
Siw S Rasmussen  
Tlf 70112338

Deres ref:

Vår ref:  
SR/1999/27623/

Dato:  
03.09.1999

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR 35 BNR.94 - ADRESSE: OLSVIK  
EIER: GLENN DALEN  
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet: Bydel nr.07 Grunnkr. nr.01  
Søknad av: 12.06.97  
Arbeidets/byggets art: Nybygg/bolig  
Byggherre: Glenn Dalen  
Anmelder: VeVe Bygg AS  
Byggetillatelse: 20.04.98  
Ansvarshavende: Ståle Vegsund  
Igangsettingstillatelse: 10.08.98

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for bileilighet.

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:


1. Pusse rundt vinduer og dører i kjeller
2. Montering av ventilator på kjøkken

Dette arbeidet må være utført innen: 03.10.99

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder



  
Siw S. Rasmussen  
avd.fng.

Gjenpart til: Berørte parter

Postadresse: Sentralbord:  
Rådhuset Tlf 70 12 19 19  
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.  
Rådhuset Tlf 70 11 23 30  
Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 11 23 60



Glenn Dalen

6019 ÅLESUND

Saksbehandler  
Svein Langeland  
Tlf 70162626

Deres ref:

Vår ref:  
SLA/2000/3505/35/94 970002928

Dato:  
01.02.2000

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLÆLSE**  
etter plan- og bygningslovens § 99

GNR 35 BNR. 94 - ADRESSE: OLSVIK  
EIER: GLENN DALEN  
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet: Bydel nr.07 Grunnkr. nr.01  
Søknad av: 12.06.97  
Arbeidets/byggets art: Nybygg/Bolig  
Byggherre: Glenn Dalen  
Anmelder: Ve Ve Bygg AS  
Byggetillatelse: 20.04.98. Del.sak nr. 199/98  
Ansvarshavende: Ståle Vegsund  
Igangsettingstillatelse: 10.08.98

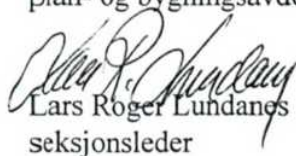
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for boligen.

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

- 1 Montert plate under feiluke.
- 2 Husstige anskaffet.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.07.2000

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

  
Svein Langeland  
avd.ing.

ET HAV AV MULIGHETER  
1884 1994  
ÅLESUND

Postadresse: Sentralbord:  
Rådhuset Tlf 70 16 20 00  
N-6025 Ålesund Faks 70 12 02 91

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. Et.  
Rådhuset Tlf 70 16 26 00  
Keiser Wilhelmsgate 11 Faks 70 16 26 34



ARKIV

Glenn Dalen

6019 ÅLESUND

Saksbehandler  
Svein Langeland  
Tlf 70162626

Deres ref:

Vår ref:  
SLA/2000/1993/35/94 970002928

Dato:  
19.01.2000

**GNR. 38 BNR 94 VEDR, BRUKSTILLATELSE FOR BOLIG  
EIER: GLENN DALEN - ADRESSE: OLSVIK**

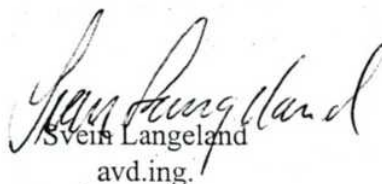
Vi viser til befaring på Deres boligbygg senhøsten 1999 der vi påpekte noen mangler. Manglene var rettet mot sikkerheten og gjaldt utvendige farlige forhold, manglende rekkverk, akustisk varsling og slokkemiddel. Videre var innpussing av vindu ikke forskriftsmessig, avkjørsel var ikke bygget i h.h.t. godkjent plan, det manglet plate under feieluke og murverk var ikke rensket for spiker. Det ble gitt beskjed til Deres representant på stedet om montering av det som representerte en personfare måtte utføres før midlertidig brukstillatelse kunne utstedes. Siden vi ikke har hørt noe, har vi forsøkt å nå Dem på telefonen(70140794), men har ikke lyktes i dette.

Da byggefirma/ansvarshavende ikke eksisterer som firma, regner vi med at De har overtatt i slutfasen og vi krever at De kontakter oss med slik at byggesaken kan avsluttes. Det vises her til plan- og bygningslovens § 99.

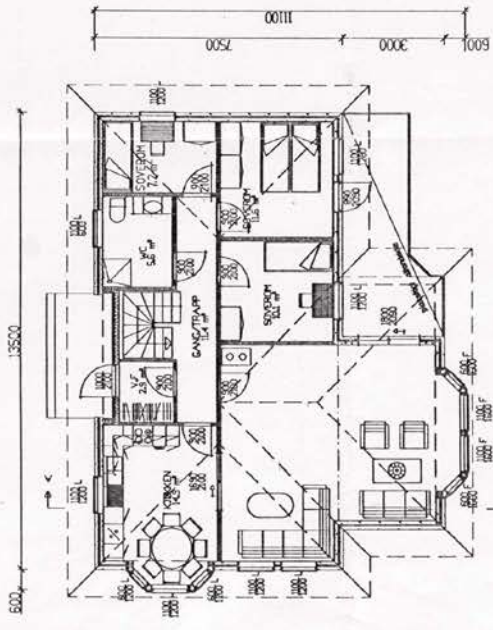
**Svarfrist settes til 01.02.2000.**

Med hilsen  
Plan- og bygningsavdelingen

  
Lars R. Lundanes  
seksjonsleder

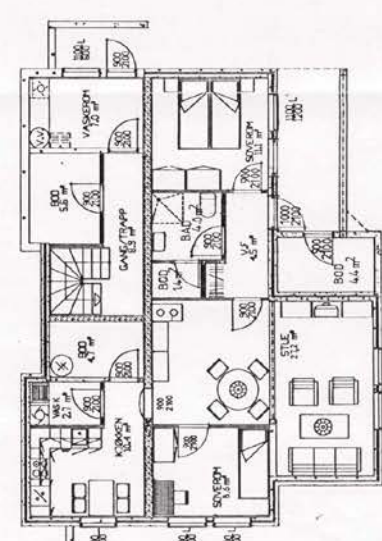
  
Svein Langeland  
avd.ing.





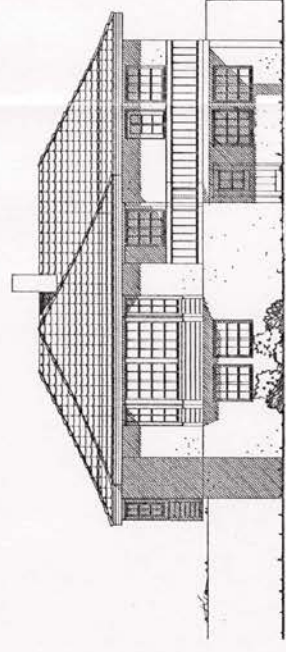
PLAN 1. ETC.

BTA = 119,8 m<sup>2</sup>  
 BRA = 106,5 m<sup>2</sup>  
 BA = 106,5 m<sup>2</sup>  
 BA = 118,0 m<sup>2</sup> total

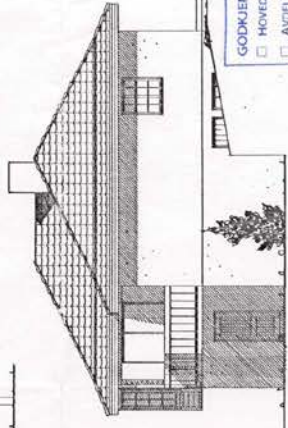


PLAN U.ETG.

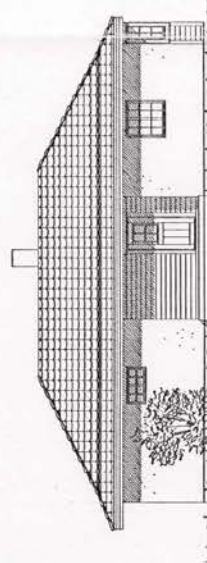
BTA = 121,6 m<sup>2</sup> Hybeliellighet  
 BRA = 84,6 m<sup>2</sup> Hybeliellighet  
 BA = 84,6 m<sup>2</sup> Hybeliellighet  
 BRA = 22,2 m<sup>2</sup> Hovediellighet  
 BA = 11,1 m<sup>2</sup> Hovediellighet



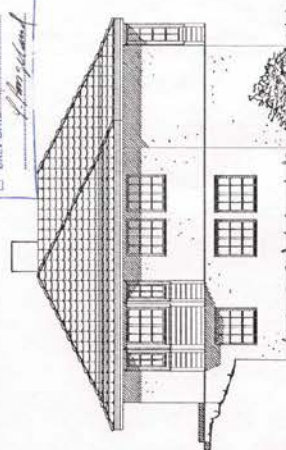
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

BRA-K = 129,0 m<sup>2</sup>

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV  
 HOVEDUTVALGET FOR PLANSARER  
 AVDELINGSSTYRET  
 SAK NR. \_\_\_\_\_ DAT. \_\_\_\_\_  
 BREV-DATO. 06-09  
*L. H. J. J. J.*

ÅLESUND KOMMUNE  
 TEKNISK SEKTOR  
 AV 175/4 27.05.98  
 MAPPE NR. 9800000000  
 ARK. NR. 35/94 042

UTVENDIG OG INNVENDIG BCD	2800	2800
BRØY-AL. ANT.	1	1
BRØY-AL. ANT. FOR UTVEKSLING	1	1
TITTEL: PLANER SNITT FASADER		
BYGGHERRE: GLENN DALEN		
BYGGADRESSE: OLSVIKJUA		
ARKTEKT: LEITE OG HOWDEN A/S	STORGT. 200	ÅLESUND
FORHANDLER:		
MURGAARD		
SAKNR:	1544	
PROSJEKT NUMMER:	97 1544	
BASIS		
HJULSTYRE:	M 94032	



**VeVe Bygg AS**  
 Byggeplan  
 6022 ÅLESUND  
 TLF: 14 80 41  
 FAX: 14 80 41

TEGNINGEN ER IKKE IKKERE ELLER BENYTTES VED UTFØRSELSE. ANSVEER ER MURGAARD A/S OG VEVE BYGG AS.

**Melding om tiltak**

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel

30 AUG. 2007

Arkivsak ID

07/2791-1

J.post ID

07/32549

Arkivnr.

35/94

Til kommune:

Ålesund

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

Ja

Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

**Meldingen gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	35	94				
Adresse			Postnr.		Poststed	
Olsviklia 17			6019		ÅLESUND	
Tiltakets art	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art Utviding av eks.terrasse i 1.etg., samt ny levegg på denne mot syd.					

**Forhåndskonferanse**

Pbl § 93 a Forhåndskonferanse er avholdt  Ja  Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr. E -

**Estetikk**

Pbl § 74, 2. ledd Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. Vedlegg nr. E - 1

**Arealdisponering**

Arealdel av kommuneplan  Reguleringsplan  Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Planstatus Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Tillatt grad av utnyttning max 25 % av BYA

Bolig

Beregningsregler i reguleringsplan

Prosent bebygd areal (% BYA)  Tillatt bruksareal (T-BRA m<sup>2</sup>)

Prosent tomteutnyttelse (% TU)  Annet

Oppmålt tomt  Ja  Nei Tomteareal 699,7

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	0	X
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	uendret m <sup>2</sup>
Bebygd areal (NS 3940)	136,7 m <sup>2</sup>	5,2 m <sup>2</sup>	141,9 m <sup>2</sup>

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket 20%

Vis beregning av grad av utnyttning

Av BYA  $141,9/699,7 = 0,20$

## Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense uendret	Vegmidte uendret	Annen bygning ca 2,0 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere			

## Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
		<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat vegg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk			
		<input type="checkbox"/> Privat vannverk			
		<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
		<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
	Beskriv				
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg			
		<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg			
		Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input type="checkbox"/> Terreng		

## Kommunale opplysninger (fyller ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat:	Y-koordinat:
	Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og kart	E	1 -	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

## Erklæring og underskrift

<b>Tiltakshaver</b>			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Gunnar Waldemar Naas		932 13 884	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Olsviklia 17	6009	ÅLESUND	
E-postadresse	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
28.08.07	<i>Gunnar Waldemar Naas</i>	Gunnar Waldemar Naas	



ÅLESUND KOMMUNE  
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Gunnar Waldemar Naas  
Olsviklia 17

6009 ÅLESUND

Saksbehandler  
**Tove Andersen**  
Tlf 70 16 26 30

Deres ref.

Vår ref.  
TA/07/2791-2/ 35/94

Dato:  
11.09.2007

**GNR. 35 BNR. 94 - MELDING OM UTVIDELSE AV TERRASSE/LEVEGG.  
TILTAKSHAVER: GUNNAR WALDEMAR NAAS - ADRESSE: OLSVIKLIA 17**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om tiltak" datert 28.08.07 angående utvidelse av altan og levegg på ovennevnte eiendom.

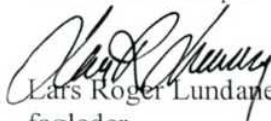
Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre tiltak på bebygd eiendom.

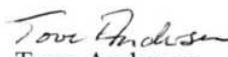
Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

Virksomhet for plan og bygning skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen  
Virksomhet for plan og bygning

  
Lårf Roger Lundanes  
fagleder

  
Tove Andersen  
avdelingsingeniør

Vedlegg:  
Ferdigmeldingsskjema

<b>Postadresse:</b>	Sentralbord	<b>Besøksadresse:</b>		
Serviceboks 21	Tlf 70 16 20 00		Tlf 70 16 20 00	Bankgiro: 6550.05.05200
6025 ÅLESUND	Faks 70 16 20 01		Faks 70 16 20 01	Org.nr.: 942.953.119
postmottak@alesund.kommune.no				

<b>Melding om tiltak</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81, 85, 86 a, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)	Stempel	Bygningsnr. (fylles ut av)	Kommunens saksnr.
	Til kommune: (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen) Ålesund Kommune Teknisk Sektor, Rådhuset 6025 ÅLESUND		

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

ÅLESUND KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
JNR. 8921 17.03.03  
2008.03.17

**Meldingen gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr. 35	Bnr. 94	Festenr.	Seksjonsnr.	MAPPE NR.
	Adresse Olsviklia 17				Postnr. 6019

ARK.NR. 38794642

**Tiltakets art SAK § 2**

Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)  
 Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)  
 Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort tiltakets art  
Oppføring av garasje type Murgårdhus i 1.etg.

**Forhåndskonferanse**

Pbl § 93 a Forhåndskonferanse er avholdt  Ja  Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr. E-

**Estetikk**

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. Vedlegg nr. E-1

**Arealdisponering**

Arealdel av kommuneplan  Reguleringsplan  Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere  
Olsviklia

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv  
Bolighus Tillatt grad av utnyttning

Beregningsregler i reguleringsplan  
 Prosent bebygd areal (% BYA)  Tillatt bruksareal (T-BRA m<sup>2</sup>)  
 Prosent tomteutnyttelse (% TU)  Annet

Oppmålt tomt  Ja  Nei Tomteareal ca 940m<sup>2</sup>

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	213,6 m <sup>2</sup>	32,7 m <sup>2</sup>	246.3 m <sup>2</sup>
Bruttoareal (NS 3940)	119,8 m <sup>2</sup>	37,5 m <sup>2</sup>	157.3 m <sup>2</sup>

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket 16,7%

Vis beregning av grad av utnyttning  
Bebygd areal = bolighus 119,8m<sup>2</sup> + garasje 37,5m<sup>2</sup> = 157,3 m<sup>2</sup> Tomt = 940m<sup>2</sup>  
%-BYA etter at garasjen er bygd: (119,8 + 37,5) \* 100/940 = 16,7%

## Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 1	Vegmidte 1	Annen bygning 6
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere	Vedlegg nr.  -		

## Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			
		<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk				
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk				
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann				
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv			
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei					
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta				
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg				
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	Foreligger utslippstillatelse?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei					
Overvann	Takkvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng				

## Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

## Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Redgjørelser og tegninger	E	1 -	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

## Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn Glenn Dalen	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Adresse Oisrvklia	Postnr. 6019	Poststed ALESUND	
E-postadresse	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
Dato 12.03.03	Underskrift For Glenn Dalen Marianne Rønnestrand		Gjentas med blokkbokstaver Glenn Dalen



Boligsenteret Møre As  
Pb 7132

6022 ÅLESUND

Saksbehandler  
Svein Langeland  
Tlf 70162626

Deres ref:

Vår ref:  
SLA/2003/8921/35/94 200301021

Dato:  
31.03.2003

**GNR. 35 BNR. 94 - MELDING OM TILTAK GARASJE  
TILTAKSHAVER: GLENN DALEN - ADRESSE: OLSVIK.**

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 12.03.03, mottatt 17.03.03 angående bygging av garasje på eiendommen.

Arbeidet anses å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart. Vi kan ikke se at gjenboer sør for vegen, gnr. 35 bnr.79, er varslet. Skal byggingen straks påbegynnes, må saken løses med positivt nabosamtykke.


Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov.

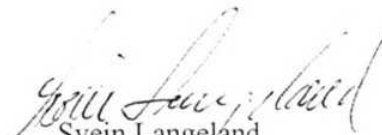
Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom det er usikkerhet m.h.t. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

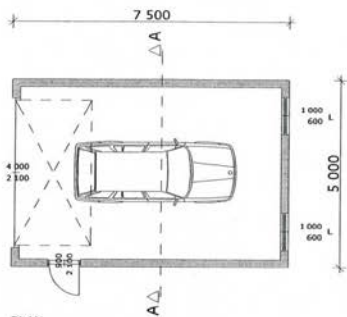
Vi gjør ellers oppmerksom på at fasaderetningene ikke er korrekt angitt på tegningene.

Med hilsen  
plan- og bygningsavdelingen

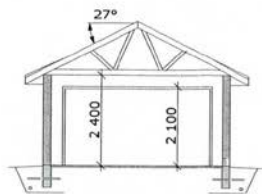
  
Lars Roger Lundanes  
seksjonsleder

  
Svein Langeland  
avdelingsingeniør

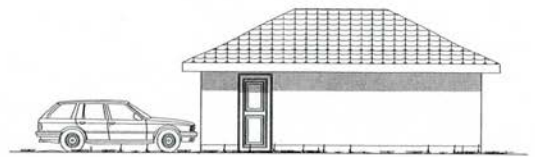




PLAN  
 BTA = 37,5 m<sup>2</sup>  
 BMA = 32,7 m<sup>2</sup>



SNITT A-A



FASADE SYD-ØST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

AVDELINGSSJEFEN

SAK NR. \_\_\_\_\_ DAT. \_\_\_\_\_

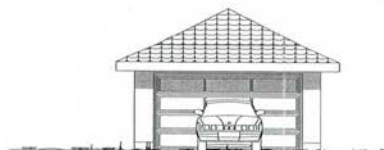
BREV DAT. 31/3-03

ÅLESUND KOMMUNE  
 TEKNISK SEKTOR

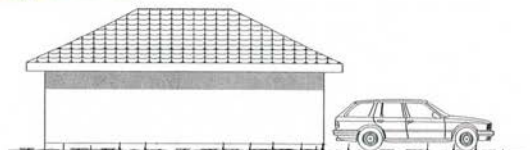
JNR. 8721 17.03.03

MAPPE NR. 20030164

ARK.NR. 85794 692



FASADE VEST



FASADE NØRD-ØST

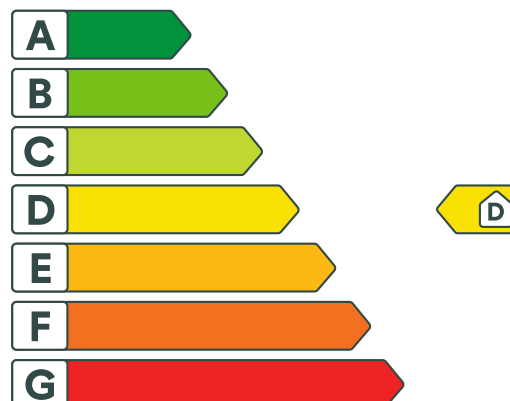


FASADE ØST

REV.	ANT.	REV. GJELDER	DATO	SGN
TITTEL: FASADER, PLAN, SNITT			MÅL: 1:100	DATO: 12.02.2003
TELTAKSNUMMERBYGGADRESSE: GLENN DALEN Olsviklia, 6019 ÅLESUND gnr. 35, bnr 94			TEGN: PER	KONTROLL:
ARBEJTER: MURGAARD AS, BOKS 7778, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121			TEGN NR.: 01	E-post: murgaard@murgaard.no
FORBANEKER: BOLIGSENTERET MØRE AS POSTBOKS 7132 SPJELKAVIK 6022 ÅLESUND			SIGNATUR: <b>2342</b>	
			PROSJEKTNUMMER: <b>G032342</b>	
			BASIS HUSTYPE:	
TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.				



Adresse <b>Olsviklia 17, 6019 ÅLESUND</b>	
Dato for energimerking <b>21.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-284399</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>19983889</b>
Gårdsnummer <b>35</b>	Bruksnummer <b>94</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>2000</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>109,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>109,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**181,18 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**173,39 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 784 kWh**



## Olsviklia 17, 6019 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>	



## Olsviklia 17, 6019 ÅLESUND



### Tiltak

#### 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: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: 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 varmelementer 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 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 ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: 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 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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.



## 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.

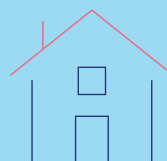
## Hva koster forsikringen?

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 AVTALERETTSLIGE 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: T-0033/26

Adresse: Olsviklia 17, 6019 ÅLESUND, gnr. 35, bnr. 94 i  
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Audun Sjøholt

Tlf: 906 03 774

Epost: audun@notar.no

Salgsoppgavedato: 20.05.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

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/)