DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nedre Holen 7E

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig i kjede

Nedre Holen 7E, 6011 Ålesund

ÅLESUND kommune

gnr. 32, bnr. 339

Markedsverdi

4 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18845-2928 **Eiendomsverdi ref nr:** XS1844

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 klagenemnd.

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1980.
Boligen har hovedetasje + kjeller + loft.

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

Jfr tilstandsrapport.

Enebolig i kjede - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel fra ca 2011/12. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner og nedløp er i metall fra byggeår og fra 2011/12, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning. kledning er malt i 2023 og 2026.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, som er besiktiget fra kryploftet hvor gulv er lagt, tilgjengelig via trappeluke, samt luker i knevegg. det er begrenset inspeksjonsmuligheter i luker i knevegg på grunn av lagring og i stor grad kledd med panel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 i stue i hovedetasje mot sør.
Bygningen har malt hovedytterdør fra 2000-tallet. Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2026 på loft og i hovedetasje med 2-lags glass fra 2010.
Det er en malt kjellerdør fra byggeår med glass.
Ene soverom på loftet har utgang til en gavlbalkong på ca. 6 m² mot sør, med trerekkverk
Det er utgang fra stue i hovedetasje på cirka 39 m² det er trerekkverk samt levegger i tre mot øst. Enkel tretrapp fra terrassen ned til terreng, trappen har ikke rekkverk.
Det er utvendige støpte trapper med fliser mot nord.
Det er mot vest carport/utebod som har asfaltert gulv, oppført i enkle trekonstruksjoner med boliger på begge sider, enkel takkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater på utvendig tak
Deler av carportrommet er avdelt med ei enkel bod på cirka 4 m², mens overbygg carport areal pluss gang er cirka 21 m².

INNVENDIG Gå til side

Loftsetasje og hovedetasje er overflateoppusset i 2021.
Loftsetasje har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Hovedetasje av laminat/laminatflis på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Bod i hovedetasjen har tepper på gulv og platekledde vegger og innvendig tak.
I underetasjen som hoveddelen bruker er det et trapperom med malte trebord på gulv og malt panel på vegger og noe i tak, i bakre deler er det ei bod med betonggulv og panel til vegger.
I resten av kjeller er det laminat/fliser på gulv malte tapetserte vegger og malt panel på vegger, og himlingsplater i innvendig tak
Det er trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.
Boligen har elementpipe og peis med innsats. Det er påvist feieluke på kryploft.Det er sotluke i gang i underetasje. Det foreligger feiertilsyn datert 18.09.2024 som legges til grunn.
Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk.
Håndrekke er ikke montert.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet på loftet ble oppusset rundt 2021, hovedsakelig som en egeninnsats/vennetjeneste. Badet har flislagt gulv med eldre gulvvarme, flislagte vegger og malt strie i taket. Det er opplyst om at det er lagt flis på flis (overflateoppussing). Badet har innredning med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

Bad
Badet i underetasjen er av eldre dato og mangler dokumentasjon.
Det har flislagt gulv, malt panel på vegger og malt panel i taket.
Badet har dusjkabinett, toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning fra 2004 med profilerte fronter malt i ettertid, laminatbenkeplate og sprutplate over kjøkkenbenken. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er i underetasje et enkelt minikjøkken med innebygd kjøleskap og to kokeplater. Innredningen er videre komplementert med noe benkeplate og skap med hvite glatte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i hovedetasjen har klikkvinyl eller lignende på gulvet, malt panelplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet har toalett og innredning med servant, og naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran ble ikke påvist ved befaring, men eier har i ettertid opplyst om at den er bak hybelkjøkkenet i underetasje.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken, med tilluft gjennom veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
Varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2013.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er i sikringsskap i all hovedsak eldre automatsikringer fra byggeår, noen få nyere sikringer. Det er ny måler i 2018.
Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Utvendig pusset/slemmet og malt.
Eiendommen ligger i ei sørvendt slakk skråning, det legges til grunn at terrenget mot nord blir tilordnet på en tilfredsstillende måte i forhold til fall mot boligen.
Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	4 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig i kjede

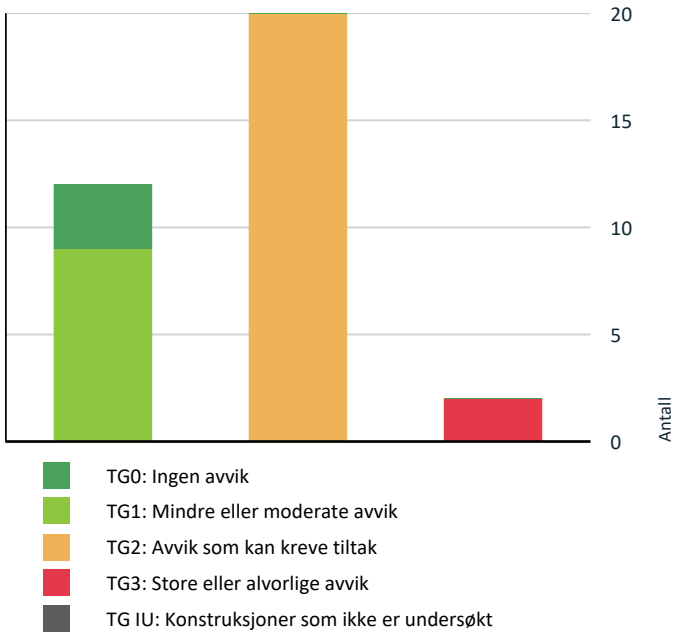
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På loft er deler av et kott tatt inn i gang.

Det eneste i underetasje som samsvarer med godkjente tegninger er bod i kjeller mot nordvest. Vaskerom på godkjent tegning er idag gang og kjøkken, mens en bod er blitt til bad. De andre rommene mot sør er på tegning "hobby" og "disp.rom". De fleste av disse bruksendringene i kjeller krever søknad. Takhøyder i kjeller er ca +/- 2,25 m, det er svært begrenset/ikke tilfredsstillende lysinnslipp i rommene i underetasje.

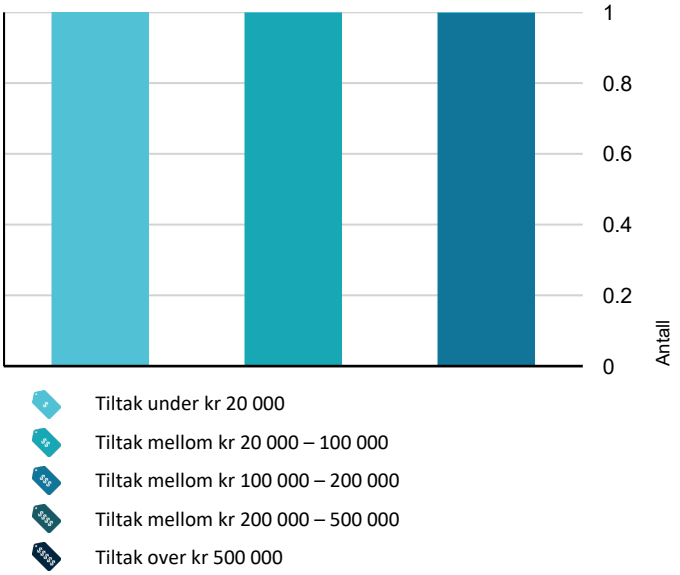
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen ble oppført i 1980. 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.
"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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig i kjede

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kjellerdør har råteskader i terskel og karm, den mangler bunnbeslag etc.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. rommet har et høyst usikkert tette sjikt, det har brukt trelister i overgang gulv vegg, rommet har kun naturlig ventilering, det har en eldre plastsluk fra byggeår etc. Badet har en løsning med malt panel på vegger i våtsonen og trelister i overgang gulv/vegg, dette er en løsning som ikke tåler særlig fuktbelastning, og vil ikke tåle en normal bruk av badet uten bruk av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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 observert fuktskjolder ved luftehatt mot nord, men ingen unormal fuktighet ble målt under befaringen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag/listing rundt balkongdøren på loft er ikke tilfredsstillende utført.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Toppbord på rekkverk på gavlbalkong er generelt oppsprukket treverk, men nymalt.

Utvendig > Carport/utebod Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Selv om mange overflater er oppusset i 2021 er det stedvis en ikke-fagmessig utførelse av overflater. Dette går i hveodsak på håndverksmessig kvalitet/finish, men funksjonskravet er fortsatt tilstede.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert en veggoppbygning bestående av plater, isolasjon, asfaltimpregnert papp (svart papp) og murvegg mot terreng. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper for innredning av kjellervegger mot grunn, hvor organiske materialer og damptette sjikt på kald side kan medføre økt risiko for fukt- og muggskader over tid.
Det ble målt fuktinnhold på ca. 9% i treverk på kontrolltidspunktet, noe som isolert sett er innenfor normalområdet. Målingen gir imidlertid kun et øyeblikksbilde og utelukker ikke periodisk fuktpåvirkning.

Det er også foretatt fuktmålinger i nedkant av trepanel/gulvlister i andre rom i kjeller uten å påvise unormale forhold.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Stoppekran er skjult bak hybelkjøkken, dette bør tydelig merkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Våtrom > Loft > Bad > 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 > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Det er under dusjkabinett på loft påvist flere koblinger av både vannrør, avløpsrør og elektriske punkt dette er en uheldig løsning som bør endres på.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Det er ved bruk av fukt indikator på gulv ved toalett påvist indikasjoner som kan være underliggende fuktskade.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Det er påvist svelling/skader på benkeplate og skapskrog, samt at fronter kun er enkelt overflatemalt, med endel ujevnheter etc.

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG I KJEDE



Byggeår
1980

Tilbygg / modernisering		
2020	Elektro	Diverse arbeid fra EL24 AS ligger dokumentasjon på boligmappa.no
2021	Oppussing	Generell innvendig oppussing - egeninnsats
2022	Elektro	Diverse mindre elektroarbeid, utført av Spee elektrorepratør/Torbjørn A Voldstad
2026	Balkongdør etc	Skiftet balkongdør loft - PLS bygg
2026	Maling	Malt fasader i 2023/2026
2021	Bad loft	Overflateoppussing bad - egeninnsats

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel fra ca 2011-12. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra byggeår og fra 2011/12, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning. kledning er malt i 2023 mot nord og 2026 mot sør.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre, som er besiktiget fra kryploftet hvor gulv er lagt, tilgjengelig via trappeluke, samt luker i knevegg. det er begrenset inspeksjonsmuligheter i luker i knevegg på grunn av lagring og i stor grad kledd med panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er observert fuktskjolder ved luftehatt mot nord, men ingen unormal fuktighet ble målt under befaringen.

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.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - nyere

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2017 i stue i hovedetasje mot sør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2000-tallet.
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2026 på loft og i hovedetasje med 2-lags glass fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag/listing rundt balkongdøren på loft er ikke tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Det er en malt kjellerdør fra byggeår med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Kjellerdør har råteskader i terskel og karm, den mangler bunnbeslag etc.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ene soverom på loftet har utgang til en gavlbalkong på ca. 6 m² mot sør, med trerekkverk på ca. 0,91 m høyde.
Det er utgang fra stue i hovedetasje på cirka 39 m² det er trerekkverk med høyde cirka 1,06 m samt levegger i tre mot øst. Enkel tretrapp fra terrassen ned til terreng, trappen har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toppbord på rekkverk på gavlbalkong er generelt oppsprukket treverk, men nymalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utskiftning/utbedring bør utføres.

TG 2 Carport/utebod

Beskrivelse

Det er mot vest carport/utebod som har asfaltert gulv, oppført i enkle trekonstruksjoner med boliger på begge sider, enkel takkonstruksjon i tre som er tekket med metallplater på utvendig tak
Deler av carportrommet er avdelt med ei enkel bod på cirka 4 m², mens overbygg carport areal pluss gang er cirka 21 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Loftsetasje og hovedetasje er overflateoppusset i 2021.
Loftsetasje har laminat på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Hovedetasje av laminat/laminatflis på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Bod i hovedetasjen har tepper på gulv og platekledde vegger og innvendig tak.
I underetasjen som hoveddelen bruker er det et trapperom med malte trebord på gulv og malt panel på vegger og noe i tak, i bakre deler er det ei bod med betonggulv og panel til vegger.
I resten av kjeller er det laminat/fliser på gulv malte tapetserte vegger og malt panel på vegger, og himlingsplater i innvendig tak

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om mange overflater er oppusset i 2021 er det stedvis en ikke-fagmessig utførelse av overflater. Dette går i hveodsak på håndverksmessig kvalitet/finish, men funksjonskravet er fortsatt tilstede.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvikene må en påregne stedvise overflateoppussinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i soverom sørvest i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i soverom nord i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 14 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 13 mm høydeforskjell på gulv i stuedel i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i underetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i underetg over en lengde på ca 2 m.
Det er trebjelkelag, støpt plate mot grunnen.

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

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller fra 1980 er i ettertid innredet og benyttet til boligformål. Gulv er i hovedsak belagt med laminat. Vegger er i stor grad kledd med panel. Konstruksjonen er skjult og ikke fullt ut tilgjengelig for visuell kontroll. Det er foretatt hulltaking i yttervegg mot terreng mot nord i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert en veggoppbygning bestående av plater, isolasjon, asfaltimpregnert papp (svart papp) og murvegg mot terreng. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper for innredning av kjellervegger mot grunn, hvor organiske materialer og damptette sjikt på kald side kan medføre økt risiko for fukt- og muggskader over tid.
Det ble målt fuktinnhold på ca. 9% i treverk på kontrolltidspunktet, noe som isolert sett er innenfor normalområdet. Målingen gir imidlertid kun et øyeblikksbilde og utelukker ikke periodisk fuktpåvirkning.

Det er også foretatt fuktmålinger i nedkant av trepanel/gulvlister i andre rom i kjeller uten å påvise unormale forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen vurderes å ha en forhøyet risiko for skjulte fuktskader som følge av oppbygning mot terreng. Det anbefales å jevnlig foreta observasjoner av konstruksjonen for å tidlig oppdage endringer/utvikling.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet på loftet ble oppusset rundt 2020, hovedsakelig som en egeninnsats/vennetjeneste. Badet har flislagt gulv med eldre gulvvarme, flislagte vegger og malt strie i taket. Det er opplyst om at det er lagt flis på flis (overflateoppussing). Badet har innredning med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt bad

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vindu i selve våtsonen, betinger bruk av kompenserende løsning som for eksempel i dag bruk av dusjkabinett.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 6-8 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 18:mm 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.

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

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre plastsluk og tettesjikt er av ukjent type/alder. Det er i 2021 opplyst om at det er lagt flis på flis det vil si at underliggende tettesjikt ikke er utbedret.Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Det er under dusjkabinett på loft påvist flere koblinger av både vannrør, avløpsrør og elektriske punkt dette er en uheldig løsning som bør endres på.

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 slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Rør og el-koblinger under dusjkabinett bør det ryddes opp i.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er et steam-dusjkabinett med et-tilkobling på vegg, kabinettet var ved befaring ikke tilkoblet, ukjent om disse funksjonene fungerer. Det bør uansett ryddes opp i tilkoblinger som ligger under dusjkabinett etc.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltalking foretatt fra soverommet bak dusjkabinettet, det er i treverk i hull takkingen målt 8 vektprosent fuktighet, tørt treverk.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen er av eldre dato og mangler dokumentasjon. Det har flislagt gulv, malt panel på vegger og malt panel i taket. Badet har dusjkabinett, toalett og servant. Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. rommet har et høyst usikkert tette sjikt, det har brukt trelister i overgang gulv vegg, rommet har kun naturlig ventilering, det har en eldre plastsluk fra byggeår etc. Badet har en løsning med malt panel på vegger i våtsonen og trelister i overgang gulv/vegg, dette er en løsning som ikke tåler særlig fuktbelastning, og vil ikke tåle en normal bruk av badet uten bruk av tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder oppgradering av badets tettesjikt basert på dagens løsning/standard. Ved andre løsninger/høyere standard vil kostnadene kunne bli høyere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversikt bad i underetasje



Sluk bad underetasje

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjkabinett, det er målt 8 vektprosent fuktighet, som anses som tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet i hovedetasje har innredning fra 2004 med profilerte fronter malt i ettertid, laminatbenkeplate og sprutplate over kjøkkenbenken. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svelling/skader på benkeplate og skapskrog, samt at fronter kun er enkelt overflatemalt, med endel ujevnheter etc.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.


Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Det er i underetasje et enkelt minikjøkken med innebygd kjøleskap og to kokeplater. Innredningen er videre komplementert med noe benkeplate og skap med hvite glatte fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.


Oversikt kjøkken

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet i hovedetasjen har klikkvinyl eller lignende på gulvet, malt panelplater på veggene og himlingsplater i taket. Rommet har toalett og innredning med servant, og naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ved bruk av fukt indikator på gulv ved toalett påvist indikasjoner som kan være underliggende fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør foretas nærmere undersøkelse av gulv ved toalett i forhold til eventuelle fuktskader. Dersom det skulle være fuktskader i underliggende konstruksjon må det foretas tiltak, men kan ikke fastslås utelukkende utifra slike fuktindikasjonssøk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran ble ikke påvist ved befaring, men eier har i ettertid opplyst om at den er bak hybelkjøkkenet i underetasje.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er skjult bak hybelkjøkken, dette bør tydelig merkes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Stoppekran må merkes bedre.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2013. I bruk ved befaring, vurdert utifra at den fungerer.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det er i sikringsskap i all hovedsak eldre automatsikringer fra byggeår, noen få nyere sikringer. Det er montert ny måler i 2018.
Spee elektro/Torbjørn A Voldstad har i 2022 foretatt noe utskiftning av brytere/el-punkter. Det ligger på boligmappa.no noe dokumentasjon fra 2020 fra EL24 AS.

El anlegget er fra byggeår, men foretatt noe oppgraderinger senere år. Det foreligger kun delvis noe dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det er lovkrav til at det skal foreligger samsvarserklæring på arbeid uført på el-anlegg etter 1999.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er delvis fra byggeår, 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.
   1980

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?
   Ja

   Det ligger på boligmappa.no noe dokumentasjon fra 2020 fra El24 AS på mindre arbeid gjort da. Nåværende eier har også fått utført noe mindre arbeid senere tid, men foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

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 lettklinkerblokker. Utvendig pusset/slemmet og malt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ei sørvendt slakk skråning, det legges til grunn at terrenget mot nord blir tilordnet på en tilfredsstillende måte i forhold til fall mot boligen.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/165 m²

Enebolig i kjede: 2 Bad, 3 Hall m/trapp, 4 Soverom, 3 Bod, Toalettrom, Stue/kjøkken, Carport, Gang, Kjøkken, Kontor, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 900 000

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 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 900 000**

Markedsvurdering

Enebolig i kjede fra 1980 beliggende i Nedre Holen i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 13 km fra Ålesund sentrum, og 1 km øst for Moa. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Boligen er jevnt vedlikeholdt, men har en del konstruksjoner fra byggeår, og må påregnes noe tiltak på den jfr. Tilstandsrapport.

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Røsslyngvegen 25 ,6011 ÅLESUND 176 m² 1967 4 sov	13-10-2025	4 300 000	**4 000 000**		4 000 000	**22 727**
2	Yrkesskolevegen 19 ,6011 ÅLESUND 190 m² 1966 2 sov	26-01-2026	4 200 000	**4 530 000**		4 530 000	**23 842**
3	Nedre Holen 9 D ,6011 ÅLESUND 154 m² 1980 3 sov	02-09-2023	3 990 000	**3 700 000**		3 700 000	**24 026**
4	Nylandvegen 2A ,6011 ÅLESUND 163 m² 1971 2 sov	02-02-2025	4 690 000	**4 150 000**		4 150 000	**24 412**
5	Holsmyrvegen 22 ,6011 ÅLESUND 177 m² 1970 3 sov	23-06-2025	4 950 000	**4 625 000**		4 625 000	**24 866**
6	Nedre Holen 11 F ,6011 ÅLESUND 160 m² 1980 4 sov	07-06-2022	4 300 000	**4 300 000**		4 300 000	**26 875**
7	Yrkesskolevegen 3 ,6011 ÅLESUND 153 m² 1973 3 sov	27-05-2025	5 200 000	**4 900 000**		4 900 000	**31 613**
8	Nedre Holen 12E ,6011 ÅLESUND 126 m² 2007 3 sov	28-08-2024	4 750 000	**4 900 000**		4 900 000	**37 121**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	6 432
Kommunale avgifter ca	Kr.	23 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**30 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig i kjede

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 150 000
Diverse	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig i kjede	Kr.		**3 250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 250 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 150 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

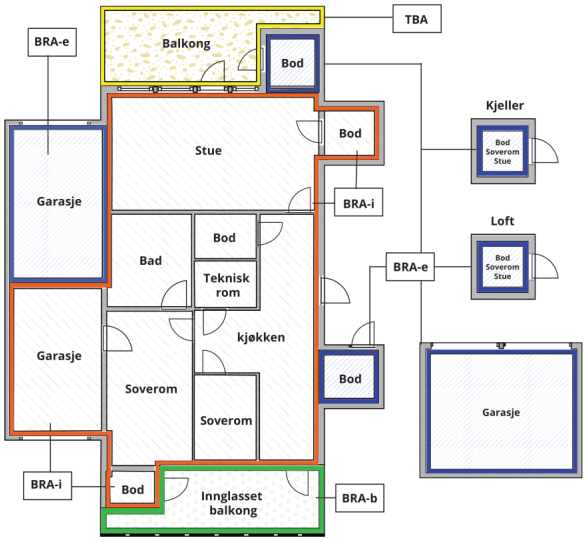
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig i kjede

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	43			43	6
1. Etasje	64	4		68	39
Kjeller	58			58	
SUM	**165**	**4**			**45**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Hall m/trapp, bod, toalettrom, stue/kjøkken	Utebod, carport	
Kjeller	Hall m/trapp, bod, gang, kjøkken, kontor, stue, bad, soverom		

Kommentar

Carport er ikke måleverdig areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På loft er deler av et kott tatt inn i gang.

Det eneste i underetasje som samsvarer med godkjente tegninger er bod i kjeller mot nordvest. Vaskerom på godkjent tegning er idag gang og kjøkken, mens en bod er blitt til bad. De andre rommene mot sør er på tegning "hobby" og "disp.rom". De fleste av disse bruksendringene i kjeller krever søknad. Takhøyder i kjeller er ca +/- 2,25 m, det er svært begrenset/ikke tilfredsstillende lysinnslipp i rommene i underetasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jfr liste

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Rolf Kåre Ingebrigtsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	32	339		0	309.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Holen 7E

Hjemmelshaver
Ingebrigtsen Rolf-Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i kjede fra 1980 beliggende i Nedre Holen i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 13 km fra Ålesund sentrum, og 1 km øst for Moa. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger samt blokkbebyggelse. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

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 opparbeidet mot sør med asfalt, treterrasse etc. Mot nord pågår det sluttføring av et kommunalt byggeprosjekt av ny vannledning i gangvegen, som har medført store terrengarronderinger på alle husene i denne rekke mot nord.
Det legges til grunn at dette området blir opparbeidet igjen med singel, trappearrangement opp mot Brusdalsvegen etc. Ellers mot nord er det eldre støpte flislagte trapper opptil inngangsparti og ned til kjellerdør.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.06.1980	Midl brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Offentlige planer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.05.1978		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	
2	21.05.2026	
3	13.06.2026	bilde sluk u etg
4	16.08.2026	korrigert bad underetasje

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XS1844

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Norge,
Ålesund

Gjensidige

Egenerklæring

Nedre Holen 7E, 6011 ÅLESUND

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Holen 7E	Nedre Holen 7E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Over 5 år

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der heile tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Ingebrigtsen, Rolf-Kåre

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flis legging, lagt flis på flis

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Usikker på hvem som la taket 2012, men tror det må ha vært faglærte. Vindu/balkongdør/hoveddør hele stue delen var ny når jeg tok over. Var vel skiftet 2017. Balkongen er utvidet og møre royal ca 50 kvm Fasade front der vindu er skiftet blei det også skiftet bordkledning på nesten alt - Nye gulv i heile huset 2021 -Rehab duk vegger - flater malte, tak og vegger - Ny balkong dør mai7/mai2026

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Pls bygg. Skiftet dør og overflate

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vet ikke

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av hus fremsiden 2026 og bakside 2023

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet kontakter, brytere pluss noe arbeid i sikringsskap, montering utelys

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Spee elektrorepratør/Torbjørn A Voldstad

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38932121

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rolf-Kåre Ingebrigtsen	**2026-05-18**

Identification

Rolf-Kåre Ingebrigtsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

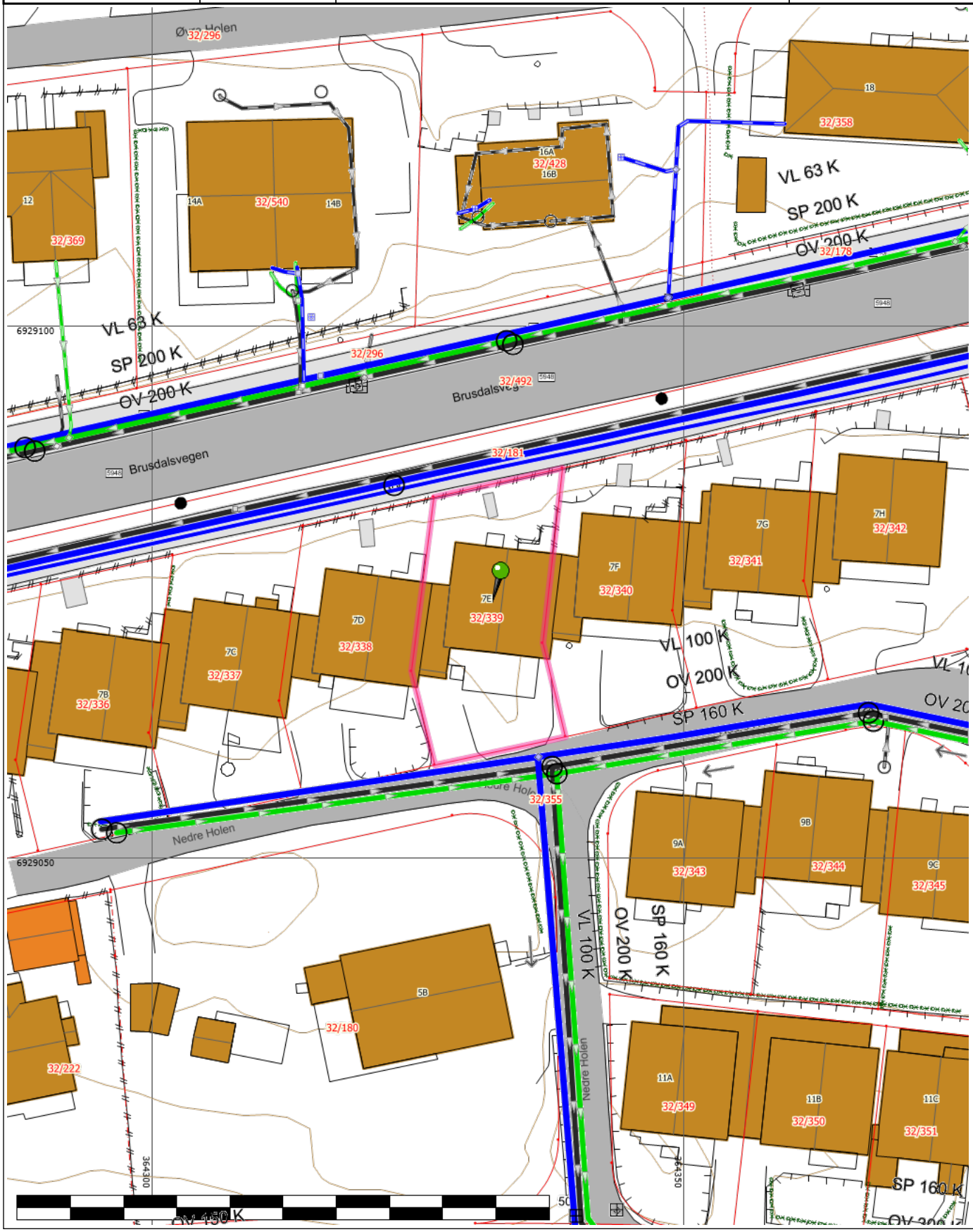
Rolf-Kåre Ingebrigtsen	18/05-2026 18:00:48	BankID OIDC High

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Holen 7E 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Sluk	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

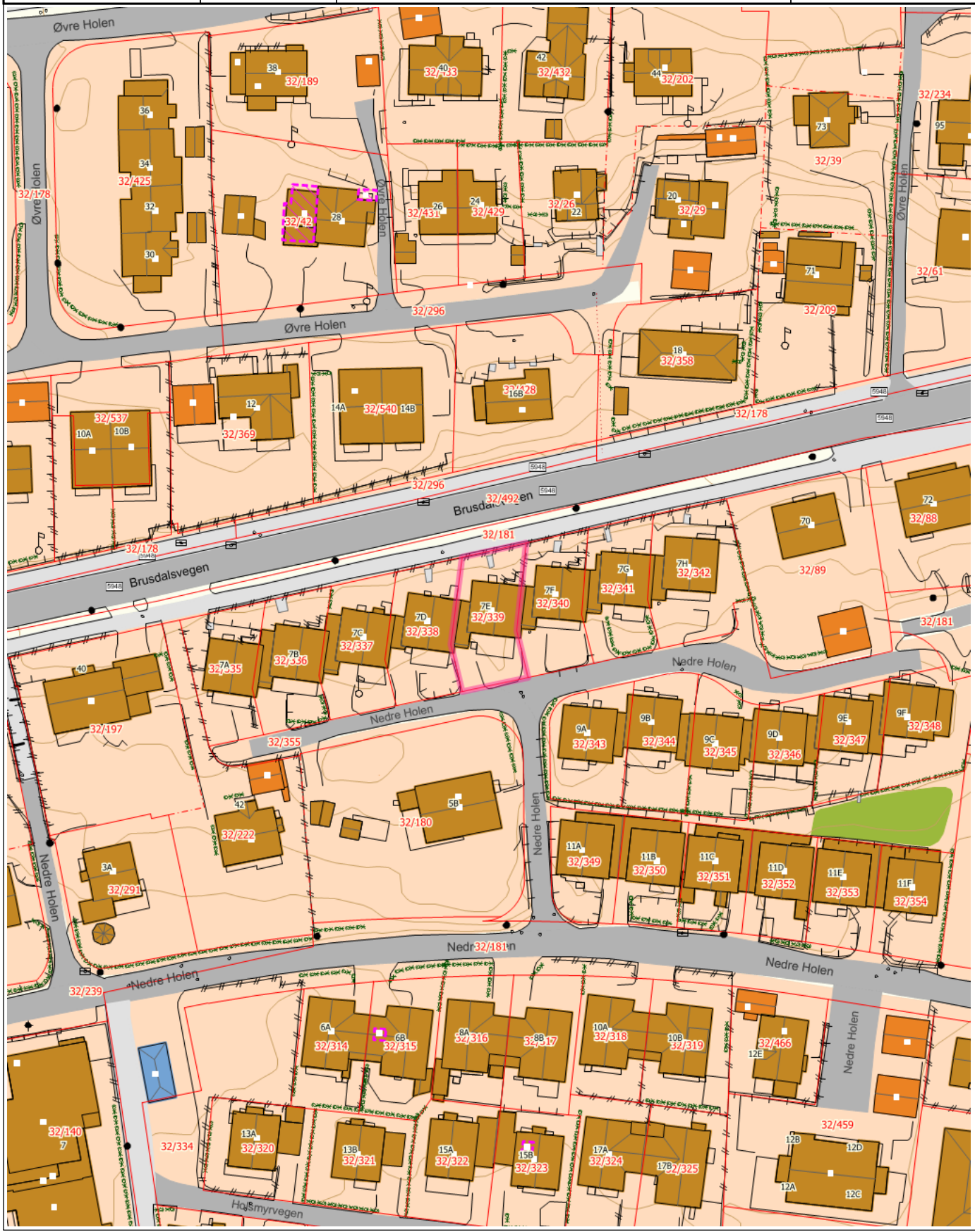
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Holen 7E 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

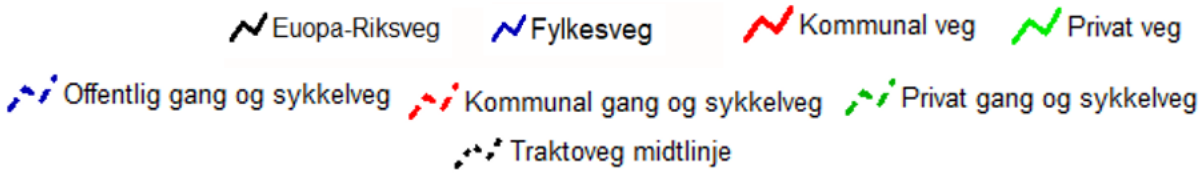
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

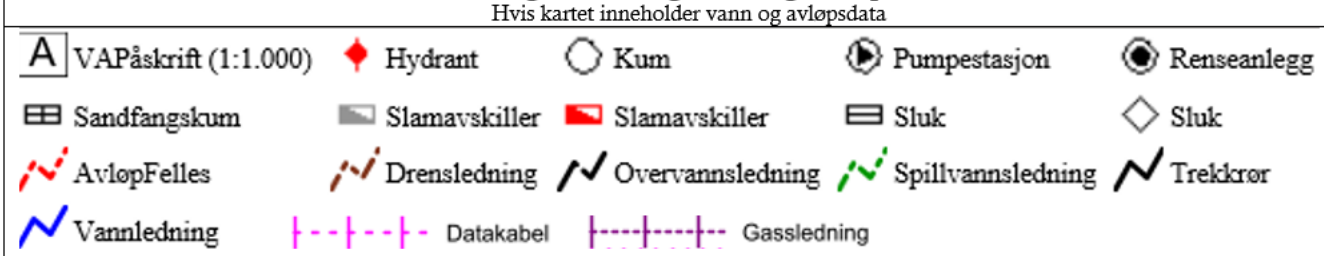
MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Sti	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Fiskeri og landbruk
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Forsenkningskurve Ålesund
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	Lekeplass
Bebygd område	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

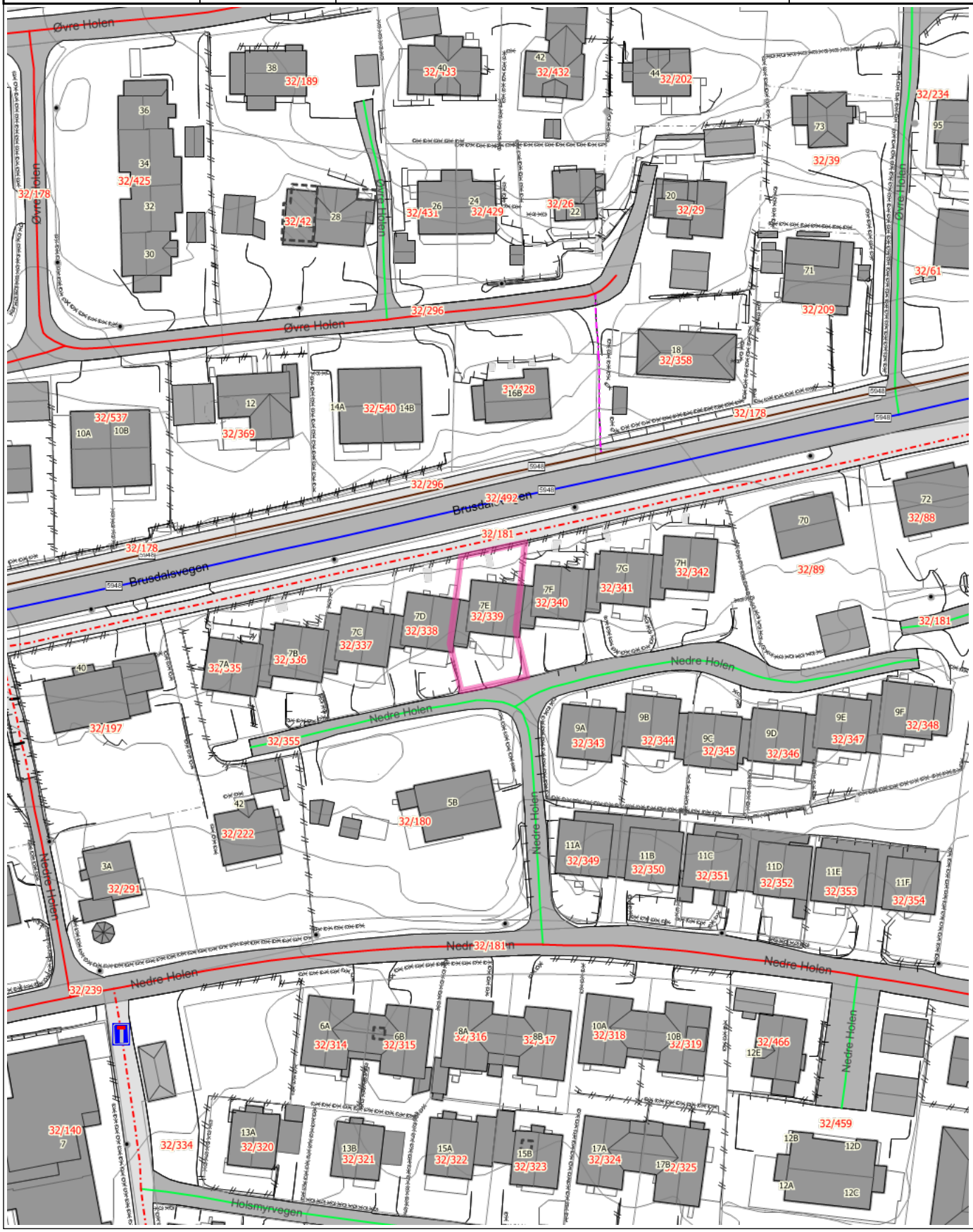
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Holen 7E 6011 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

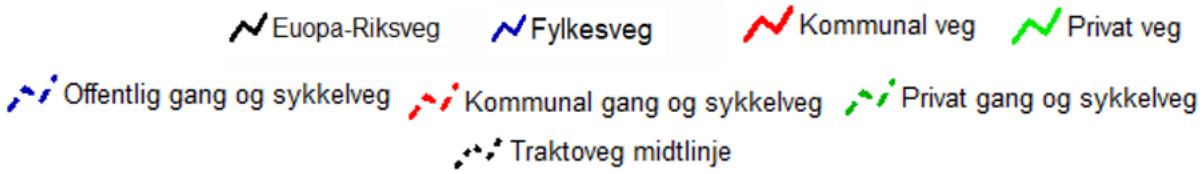
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

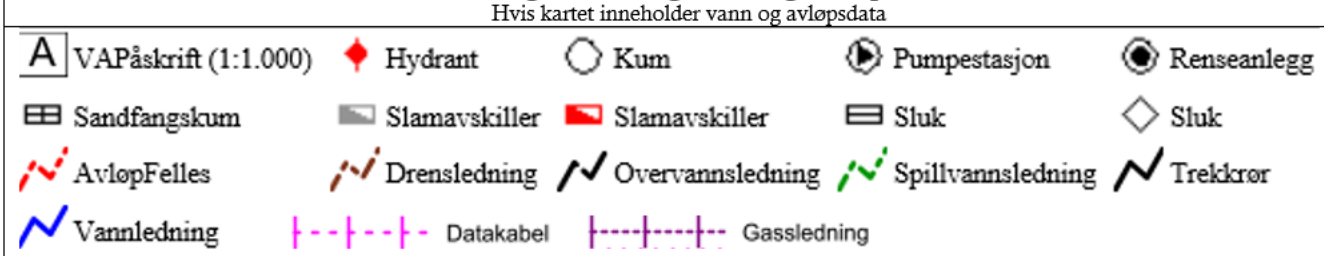
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Udefinerte bygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Næring og carport
- Trapp
- Fylkesveg gatenavn.
- Vegsperring Vegnett
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Vegbom
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Gang- og sykkelveg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

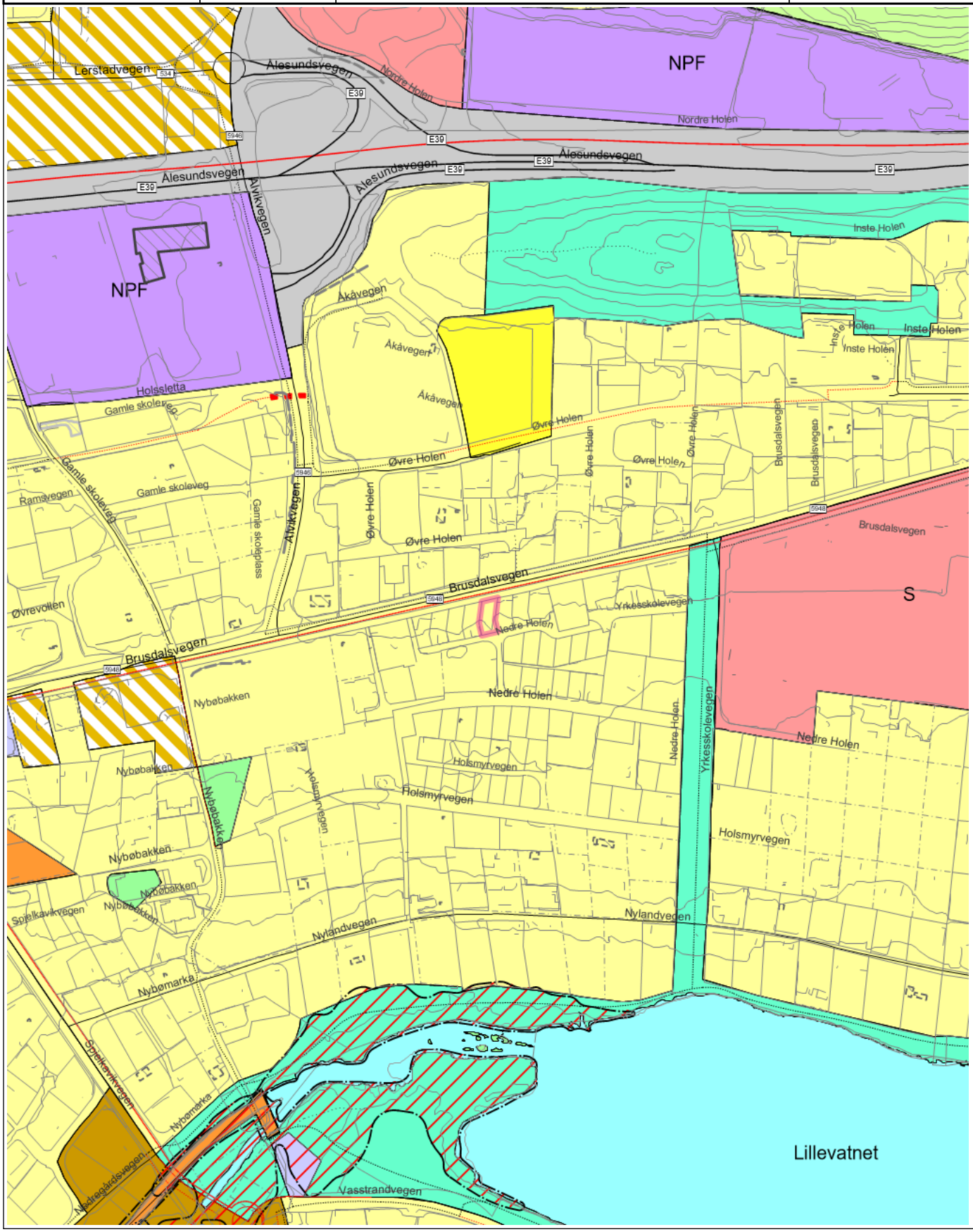
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Holen 7E 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

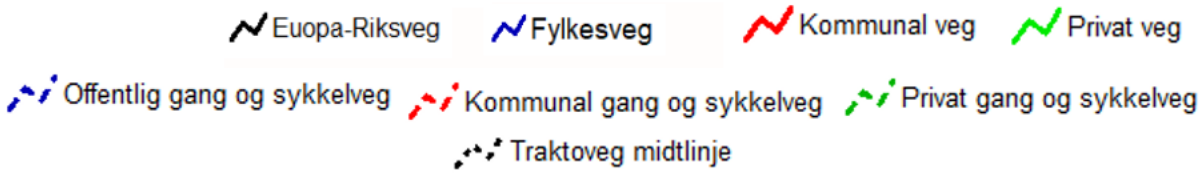
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

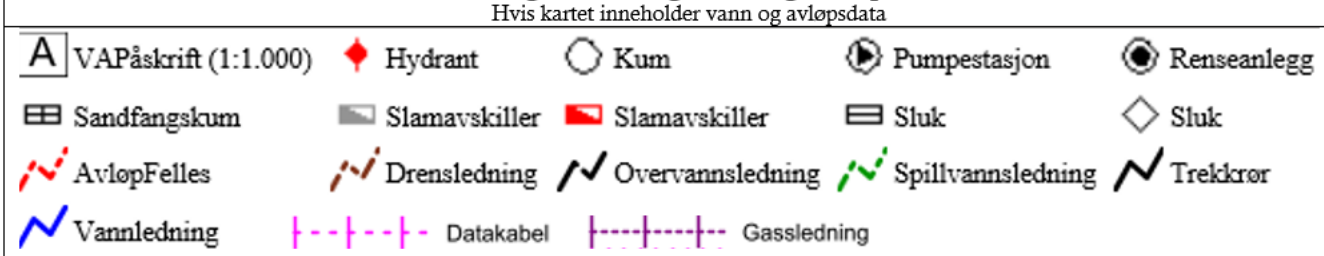
- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Kanal og grøft
- Innsjøkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Veg
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

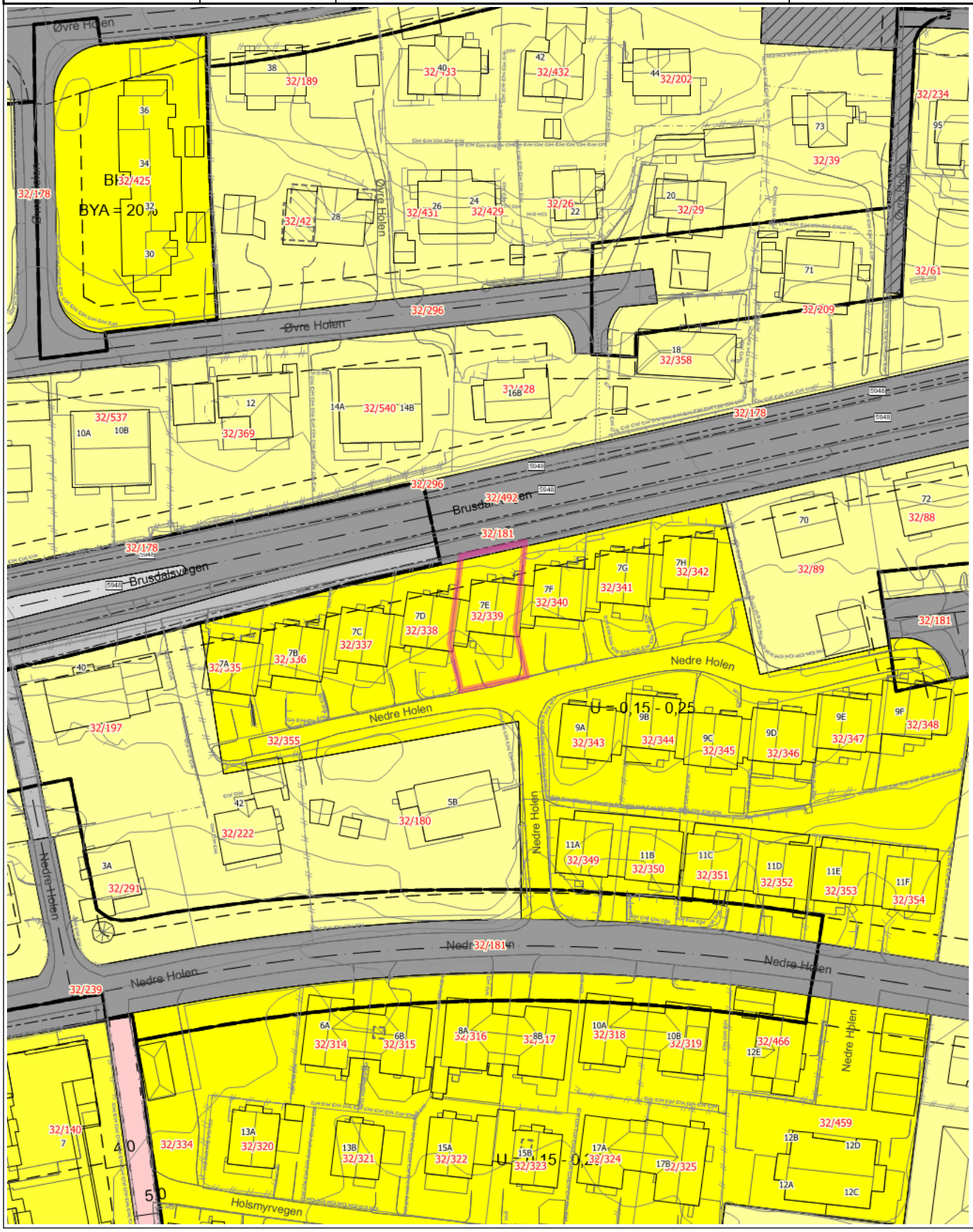
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 339	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Holen 7E 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fylkesvegboks

Fylkesveg gatenavn.

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Vegbom


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


VeggFrittstående


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegbom


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Forsenkningskurve Ålesund


Høydekurve 1m Ålesund


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


RpGrense


RpFormålgrense


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


Regulert kjørefelt


Måle- og avstandslinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

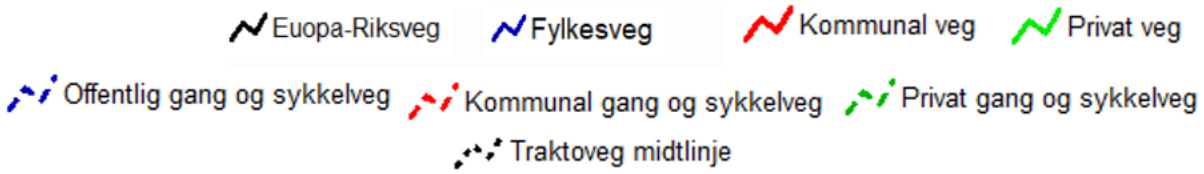
Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

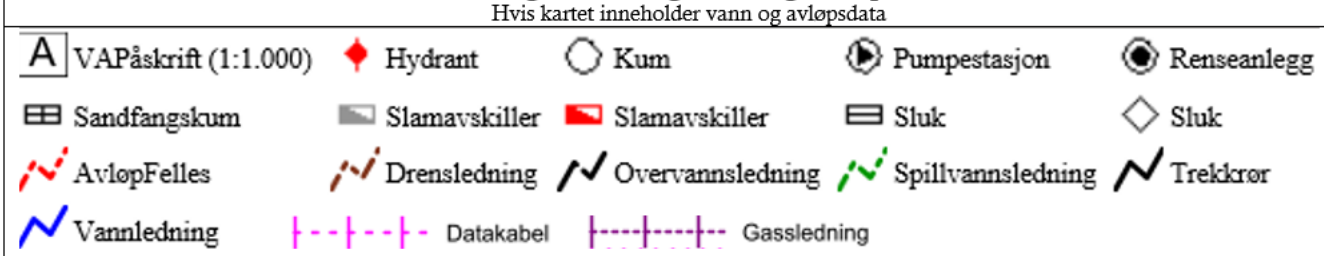
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

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

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Spjelkavik		32	339	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	16/1-78	dato 11/5-78 sak 309/78

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ivar Aasgård	E.Orresgt. 12-A, 6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Mesterhus Sunnmöre A/L	Kipervikgt. 22, 6000 Ålesund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Ola Veddeng	" " "	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Støp av finplate i kjeller samt legging av vanntett belegg på vaskeromsgulv.
2. Montering av permanente gelender på utvendige trapper.
3. Opparbeiding av terrasse mot syd.

NB. Takstige og adkomststige til tak anskaffes når ildsted monteres.

Dette arbeid må være fullført innen 1/1-81.

Ålesund den 25/6-80.

Sendes:

☒ byggherren

☒ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ Feiemester

☐

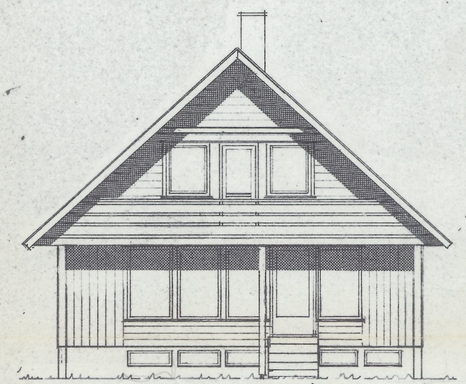
☐

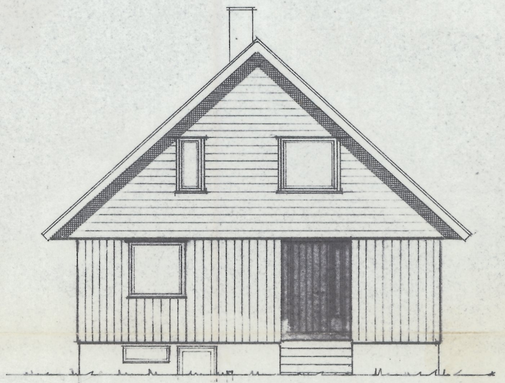
bygningssjef
Kjell Fjørtoft

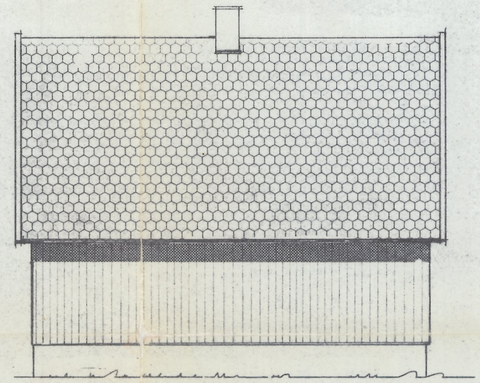
Arnvid Godøy
bygningskontrollør

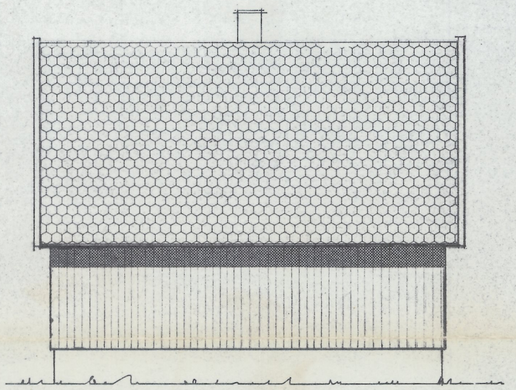
Etterlyst forbudt.

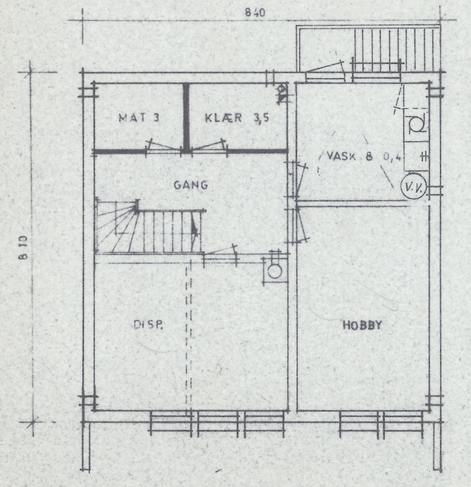
Norsk Kommunalteknisk Forening ... Arkiv Andvord III 679.



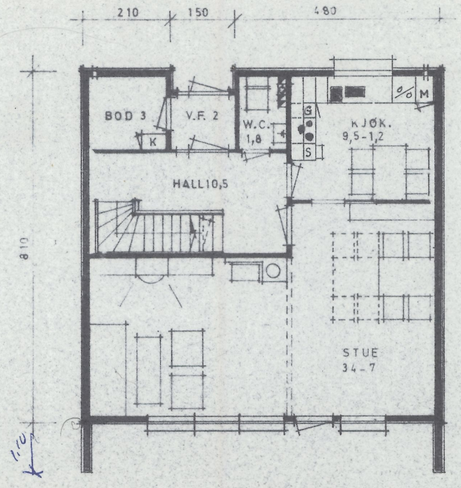




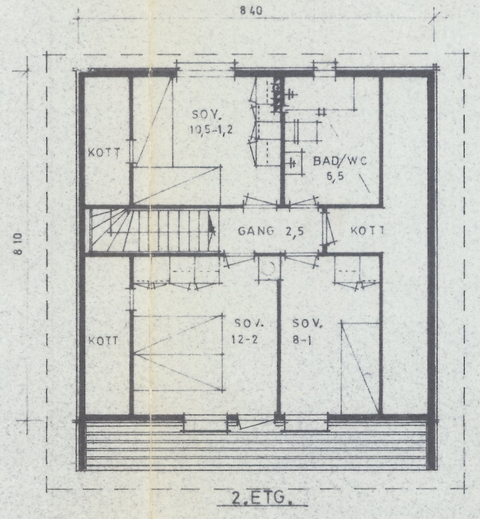




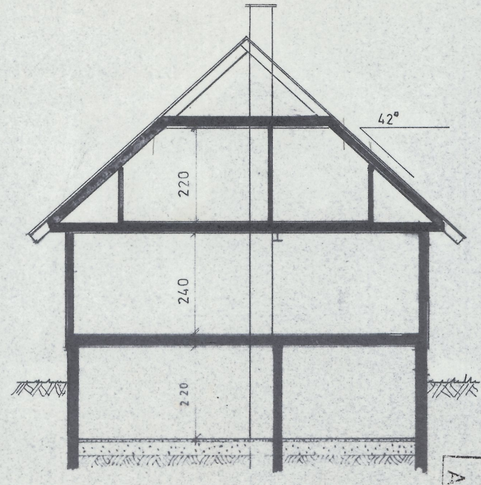
KJELLER



1. ETG.



2. ETG.



SNITT

GODKJENT
På betingelser satt av
Ålesund bygningsråd/~~det~~.
sak nr. 309 dat. 11.5.78
mg

TEKNISK ETAT
Mott. 20. JAN. 1975
Ark. nr.

ANMERKN.:

LEIEARIAL: 100 M²

ENEBOLIG I 1 1/2 ETASJE
MED KJELLER.
INNGANG MOT NORD ELLER ØST.
PASSER FOR FLAT JORDTOMT

opprinnelig terreng: - - - - - -
planert terreng : [illegible]

3.
2. 5/12-77. O.Vaddeng
KORR: 31/12-77. O.Vaddeng
DATO: 15-1-1975 ~~AG~~
MÅL: 1:100

MESTERHUS

Husbankens reg.nr. 071-75

Modell: 122+

Byggherre:

Sak: YTTERHOLEN – FREMMERHOLEN

Vernemelig beskyttelse og opphavsrett i henhold til lov om åndsverk av 12/5-1961.

Side

Jnr. 350/78

ÅLESUND OPPMÅLINGSVESEN

DAGBOK NR. 05 07305 DATO 28.11.79 ÅLESUND KOMMUNE

MÅLEBREV

År 19 79 den 31. oktober ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 32 bnr. 181 som er gitt betegnelsen

gnr. 32 bnr. 339.

Forretningen er rekvirert av Ålesund kommune v/Heggstad

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av Olav Sanden Kartvitne var Jan Ståle Bigseth

Ved forretningen møtte:
Per A. Longva som eier av gnr. 32 bnr. 338.
Ivar Aasgaard som eier av gnr. 32 bnr. 339.
Rolf Inge Jensen som eier av gnr. 32 bnr. 340.
Asbjørn Heggstad for eier av gnr. 32 bnr. 181.

Grensebeskrivelse:

Grensene er som vist på kart i M=1:500.

Arealet utgjør: 309,4 m^2.

Tomteutskillelsen er godkjent av bygningssjefen i Ålesund den 31.7.78 i delegasjonssak nr. 318/78.
Stadfestet reguleringsplan.

Ålesund oppmålingsvesen, 19.11.79

Jan Ståle Bigseth Jostein Skjelstad Olav Sanden
Kartvitne

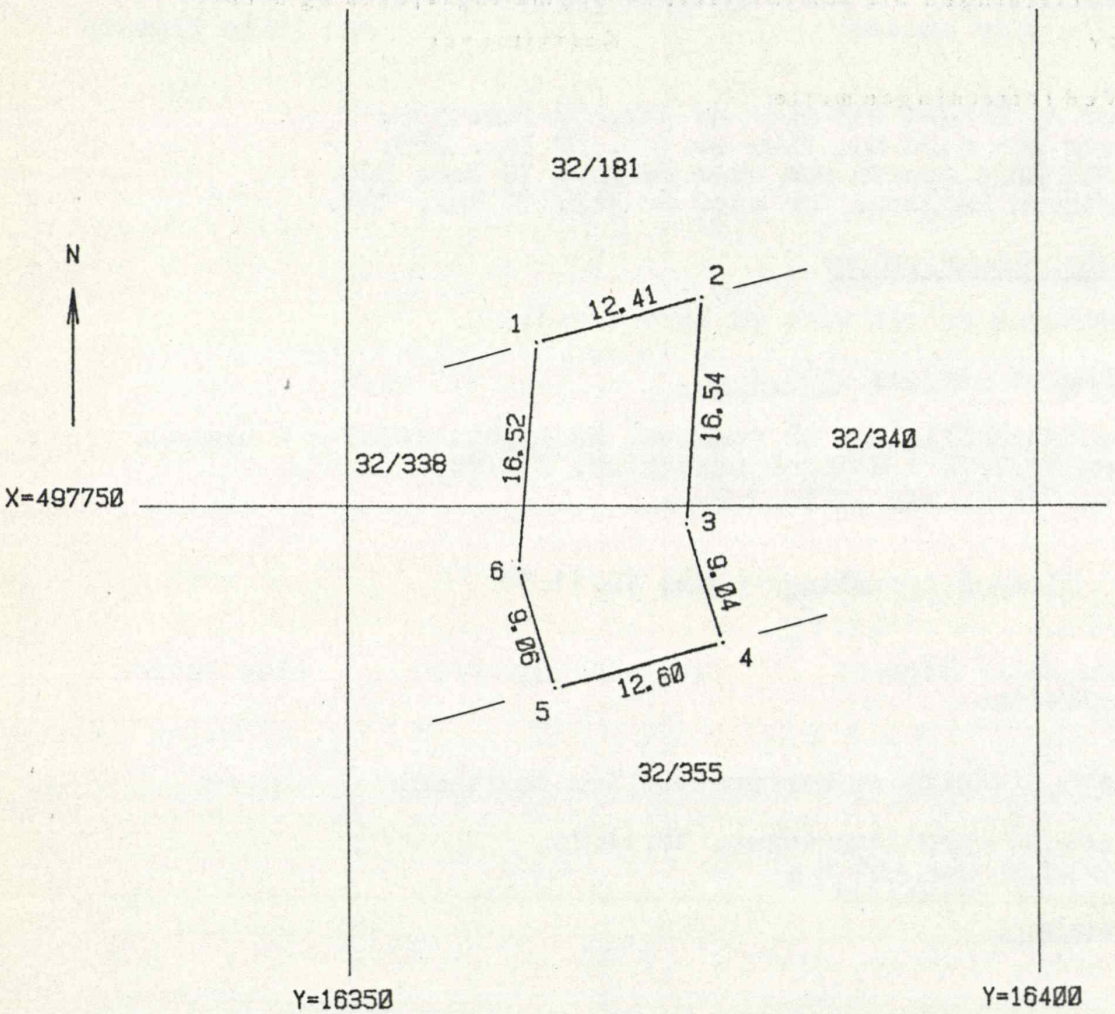
Rett utskrift av kartprotokollen bevitnes.

Ålesund oppmålingsvesen, 19.11.79
Jostein Skjelstad
Jostein Skjelstad
overing.

GNR. 32 BNR. 339

AREAL 309.4 M2

PUNKT	X	Y
1	497761.89	16363.79
2	497765.14	16375.77
3	497748.63	16374.65
4	497739.96	16377.21
5	497736.73	16365.03
6	497745.42	16362.46
REPRESENTASJONSPUNKT		
	497751	16370



AKSER: NGO I 1956. UTSNITT AV KARTBLAD 160-4974

MÅLESTOKK 1:500
ÅLESUND KOMMUNE

DAGBOK NR. 02687 DAGBOKFØRT 13.05.80 ÅLESUND SOPENKRIVERKONTORET

SKJØTE

Ålesund kommune v/ ordføreren skjøter og overdrar med dette eiendommen

g.nr. 32 b.nr. 339 i Ålesund + 1/20 part av g.nr.32,b.nr.355

til Ivar Aasgård fødselsnr. 10.08.44 [redacted]

for en kjøpesum stor

kr. 7 212,00

som er oppgjort på omforenet måte. Kjøperen vil senere bli avkrevd endelig kjøpesum, og han forplikter seg i tillegg til etter regning å betale kommunens krav på tilknytningsavgifter for vann og kloakk. Endelig forplikter kjøper seg til å betale refusjon etter bygningsloven for kommunens opparbeidelse av anlegg som det etter bygningsloven kan kreves refusjon for.

Særlige vilkår:

1. Eiendommen g.nr. 32 b.nr. 339 i Ålesund skal nyttes til boligtomt.
   På tomten gjelder 1-års byggefrist regnet fra skjøtedato. Innen byggefristens utløp må byggearbeid i samsvar med bygningsrådets godkjenning være igangsatt.
   Etter at byggearbeidet er igangsatt, må dette fullføres med kontinuerlig framdrift. Dersom kjøperen ikke overholder denne bestemmelse, skal tomta tilbakeskjøtes kommunen mot at kjøperen får refundert kjøpesummen uten renter. Dersom formannskapet finner at kjøperen ikke kan bebreides den negative utvikling, dekker kommunen også kjøperens investeringer på eiendommen. Dersom kommunen og kjøperen ikke blir enige om hva disse beløper seg til, skal disse fastsettes med endelig virkning av en voldgiftsrett som sammensettes slik pkt. 2 nedenfor bestemmer.

2. Dersom tomta g.nr. 32 b.nr. 339 med eventuell påstående bebyggelse overdras, har Ålesund kommune forkjøpsrett til eiendommen for en periode på 10 år, regnet fra det tidspunkt bygningsmyndighetene har gitt ferdigattest.

2.1. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av eiendommen til selgerens ektefelle, foreldre, søsken, adoptivbarn eller slektninger i rett nedstigende linje.

2.2. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende ved bytte av boliger.

2.3. Forkjøpsretten skal videre være prioritert etter lån i Den Norske Stats Husbank og andre lån som hviler på eiendommen.

2.4. Når kommunen gjør bruk av forkjøpsretten, kan den gjøres gjeldende til fordel for en kjøper som kommunen har utpekt, eller til fordel for kommunen selv.

Ark. 831/KAS/IØ - 200/12-78.

2.5. Kjøperen som kommunen har utpekt må selv slutte avtale med selger, og selv ordne finansiering av kjøpet.

2.6. Dersom den kjøper kommunen har utpekt ikke makter å finansiere kjøpet, kan kommunen utpeke en annen, men selger kan i en slik situasjon kreve rentetapet dekket av kommunen.

2.7. Når forkjøpsrett gjøres gjeldende, skal selgeren, den nye kjøper eller kommunen kunne kreve kjøpesummen fastsatt ved takst av en voldgiftsrett som består av tre medlemmer. Hver av partene utpeker 1 medlem til voldgiftsretten, og sorenskriveren i Ålesund oppnevner det 3. medlem som også skal være voldgiftsrettens formann.

2.8. Det bestemmes videre at, før eiendommen selges, skal eieren kontakte Ålesund kommune v/boligkontoret med spørsmål om kommunen vil gjøre forkjøpsrett gjeldende. Henvendelsen skal være skriftlig, og fra dato for mottak av henvendelsen, har kommunen 2 måneders frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

3. Kjøperen har, når kommunen krever det, plikt til å avstå grunn til kommunen som på regulerings-/delingsplan er avsatt til trafikkformål, offentlig formål og fellesareal. Arealene overføres til kommunen etter takst fastsatt av Ålesund prisnemnd, eller til erstatning fastsatt av Ålesund skjønnsrett.

4. Ålesund kommune, herunder Ålesund kommunale elektrisitetsverk, har rett til uten vederlag å strekke linjer og å legge ledninger for elektrisitet, vann, kloakk og drenasje over parsellen, og på samme vilkår å kunne foreta vedlikehold av disse. De samme rettigheter har ovennevnte når det gjelder plassering av master, hydranter, sluker o.l., men forutsetningen er at den som utfører arbeidet så langt råd er setter grunnen i samme stand som før arbeidene var gjort. Tvist om istandsettingen avgjøres ved voldgift, jfr. pkt. 2.7. På samme vilkår har også Televerket rett til å føre fram linjer og ledninger over eiendommen.

5. Vilkår ellers:

Ålesund, den 26.03.80.

Svein Tømmerdal
Ordfører

Nils Mikalsen
Boligsekretær

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig tilpasset".

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.