DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hatlaskaret 14

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

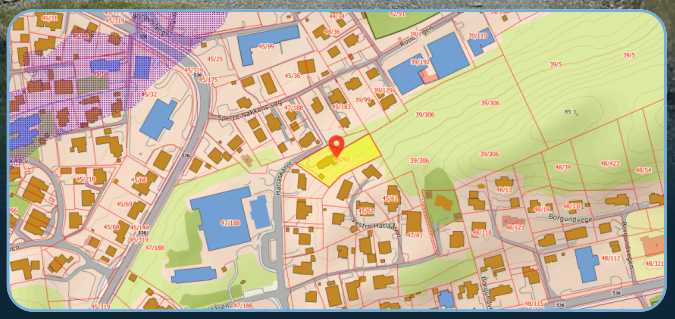
Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge





ENEBOLIG MED UTLEIEMULIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Hatlaskaret 14

6016 ÅLESUND

Matrikkel	Gnr 45: Bnr 93
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1965
Befaringsdato	21.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	219
Referansenummer	STGWMXSE
Rapportdato	23.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
205 m²	20 m²	0 m²	14 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
3	23	12	0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
550 000 - 800 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 600 000

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 5
1.4 - Tilstand 5
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Beskrivelse av område 8
2.2 - Regulering - Vann oig avløp - Kostnader 8
2.3 - Eiendommer 8
2.4 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 13
3.1 - Oppsummering 13
3.2 - Enebolig med utleiemulighet 16
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 33
3.4 - Branntekniske forhold 34
3.5 - Lovlighetsmangler 34

4 - Verdivurdering 36
4.1 - Oppsummering 36
4.2 - Teknisk verdi 36
4.3 - Sammenlignbare objekter 37

5 - Bilder 38

6 - Vedlegg og kilder 39

7 - Forutsetninger 40

8 - Ansvarlig takstingeniør 43

9 - Versjoner av rapporten 44

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Eiendom og bygning
Hatlaskaret 14 ligger på ei stor tomt i et etablert og rolig boligområde på Hatlane, øst for Ålesund sentrum, med nærhet til skole, barnehage, dagligvarebutikker, kollektivtransport og friluftsområder. Eiendommen ligger i en nordvendt skråning og har flere forstøtningsmurer i betong og naturstein. Hovedbygningen er en enebolig med utleiemulighet oppført i ca. 1965 med tilbygg fra 1981. Boligen har hovedetasje, underetasje, kryploft og krypkjeller, og et samlet areal på ca. 205 m².

Konstruksjonene består blant annet av trekledning på bindingsverk, saltak med metalltekking, grunnmur i plasstøpt betong og lettklinkerblokker, samt sørvestvendt betongveranda. Det er også en garasje på ca. 20 m², oppført i murkonstruksjoner.
Tilstandsvurdering
Boligen er oppført i 1965 og bærer preg av alder og materialvalg. Det er registrert flere forhold med forhøyet risiko for fremtidig vedlikehold og utbedringer. De mest vesentlige forholdene gjelder fuktbelastning i rom under terreng og krypkjeller. Drenering og fuktsikring er av ukjent alder og har usikker gjenværende funksjon. Begge badene har eldre tettesjikt fra før 2000, eldre sluk og utilstrekkelig dokumentert vanntetthet, og det må påregnes full rehabilitering av våtrommene innen relativt kort tid. Videre er vann- og avløpsinstallasjoner av eldre dato, enkelte vinduer og dører har skader og usikker fremtidig funksjon, og taktekking på tilbygget har avflassing og rust. Det er også registrert råteskader i utvendig kledning etc. Jamfør Tilstandsrapporten.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1965, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

1.3 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.4 Tilstand

3	23	12	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

550 000 - 800 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 600 000

Dato verdsetting:

21.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Danielsen Gulla

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato	Tilstede på befaringen
21.10.2026	Frode Mauren, Gulla Danielsen, Norman Gåsdal

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
28.10.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 219 - version 3)



Kilder: NVE, Kartverket

Flom aktsomhetsområde



Kilder: Kartverket, NVE

Aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Hatlaskaret 14 ligger i et etablert og rolig boligområde på Hatlane, øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende boliger og småhusbebyggelse, med kort avstand til Ratvikåsen barnehage, Hatlane skole, dagligvarebutikker og bussholdeplass. Området har gode tur- og rekreasjonsmuliheter ved Hatlaåsen, Fjordstien og nærliggende grøntområder. Ålesund sentrum og Moa nås enkelt med bil og kollektivtransport, og området passer godt for familier og andre som ønsker nærhet til skole, barnehage, handel og friluftsliv.

2.2 Regulering - Vann oig avløp - Kostnader

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med singel/gruset adkomstveg/parkeringsareal, plen, støpte trapper og forstøtningsmurer, beplantning. Frittliggende garasje.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er i egenerklæring opplyst om at utvendig vannledning er fornyet ca 2009.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via regulert veg.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 6 400 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 24 400 pr år

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	DANIELSEN GULLA	1/1
Gårdsnummer	45	**Tomteareal**	2074.5 m^2
Bruksnummer	93		

Totalt tomteareal	2074.5 m^2

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal	225 m²
Sum BRA-i	205 m²
Sum BRA-e	20 m²
Sum BRA-b	0 m²

Sum TBA	14 m²

2.4.1 ENEBOLIG MED UTLEIEMULIGHET

Enebolig m/hybel

Hatlaskaret 14
6016 ÅLESUND

Byggeår: 1965



2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD
Enebolig med hybel/sokkelleilighet oppført i 1965 med tilbygg fra 1981. Huset har hovedetasje, underetasje, kryploft og krypkjeller.
Yttervegger i bindingsverk med stående trekledning fra byggeårene.
Vinduer i malt tre hovedsakelig fra 1980–2015, balkongdør fra 1990-tallet, eldre kjellerdører med enkle glass og malt hovedytterdør.
Saltak med sperrer i tre. Hovedtak tekket med steinbelagte metallplater fra 2008 med papp som undertak; tilbygg tekket med metallplater fra ca. 1981.
Renner og nedløp i metall på hoveddel (ca. 2008) og plast på tilbygg. På taket er det stigetrinn og feieplattform; over tak er det pipe med pipehatt.
Grunnmur i plasstøpt betong på hoveddel og lettklinkerblokker på tilbygg.
Sørvestvendt betongveranda på ca. 14 m² med rekkverk i tre og stål.
INNVENDIGE FORHOLD
Hovedetasje med laminat/parkett/belegg og malte tregulv, malte og tapetserte vegger samt himlingsplater.
Underetasje delvis innredet med vinyl/laminat/laminatflis på gulv, malte panel- og tapetvegger; boder med betonggulv/-vegger og noe trepanel.
Etasjeskiller i betong mellom hovedetasje og underetasje, trebjelkelag over krypkjeller.
Innvendige trapper i tre, inkludert enkel trapp mellom etasjene og hemstrapper til to hemser.
Innvendige dører som malte fyllingsdører og finerdører.
Ildsted med mursteinspipe fra byggeår og vedovn i stue i hovedetasje; sotluke i gang i underetasje. Eldre oljebrenner i stue i underetasje.
VÅTROM

Bad i underetasje fra ca. 1980-tallet med epoxybelegg på gulv, gulvvarme, veggplater og malte himlinger. Åpen dusj, servant og støpejernssluk; naturlig ventilasjon.
Vaskerom i underetasje av eldre dato med betong på gulv, vegger og tak, opplegg for vaskemaskin og støpejernssluk.
Bad i 1. etasje oppusset ca. 1999 med flislagt gulv og vegger, himlingsplater med innfelte spotter, dusjhjørne, toalett og servant.

KJØKKEN

Kjøkken i hovedetasje fra ca. 1998 med profilerte eikefronter, laminat benkeplate og fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk via kanal i tak, ventilator er fjernet. Laminatgulv. Vannstoppsystem fra 2016 og komfyrvakt er installert.

I underetasje er det et eldre kjøkken med malte, glatte fronter, komfyr, kjøl/fryseskap, laminatgulv og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

I underetasje er det et enkelt toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte vegger og innvendige tak. Det er kun toalett på rommet, ikke servant. Det er naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i kobber med innvendig stoppekran i vaskerom.

Avløpsledninger hovedsakelig i støpejern, stedvis plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 i vaskerom med avrenning til sluk, samt vegghengt bereder på ca. 110 liter fra ca. 1980 på bad i underetasje.
Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe i stue i hovedetasje (2026) og i underetasje (2016).
Ventilasjon hovedsakelig naturlig via ventiler i vegg/vinduer, vinduslufting og vertikale sjakter fra våtrom.
Det elektriske anlegget er i stor grad fra byggeår, men fornyet noe på 2000-tallet. Det er automatsikringer i sikringsskap, ny måler i 2018.

TOMTEFORHOLD

Eiendommen ligger i en nordvendt skråning.

Det er flere forstøtningsmurer i betong og naturstein på eiendommen.
Byggegrunn ikke kjent.
Drenering og fuktsikring er skjult, type og alder ikke fastslått.
Gjeldende kommuneplan- og aktsomhetskart viser ikke hensynssoner for skred- eller flomfare på eiendommen.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1965

1981	Tilbygg	Tilbygg mot øst
1998	Kjøkken	Ny kjøkkeninnredning i hovedetasje
1999	Bad hovedetasje	Oppusset bad i hovedetasje utført av Bjørn I Molvær
2014	Toalett	Byttet toalett i underetasje, i hovedetasje i 2021
2026	Varmepumpe	Varmepumpe i hovedetasje

2.4.1.3 AREAL

Huset har hovedetasje + underetasje + kryploft + krypkjeller. Hovedbygget er ferdigstilt i ca 1965, mens tilbygg mot øst er bygd i 1981.

1. etasje	TBA: 14 m²	Sum BRA: 110 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, bad, soverom, soverom 2, bibliotek/soverom, trapperom, stue, kjøkken, vindfang	110 m²

Underetasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 95 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod 3, bod 4, bod 5, trapperom, vaskerom, bod, bod 2, gang, toalettrom, stue, kjøkken, soverom, bad	95 m²

Krypkjeller	TBA: 0 m²	Sum BRA: 0 m²

2.4.2 GARASJE

Garasjeuthus

Hatlaskaret 14
6016 ÅLESUND

Byggeår: 1984



2.4.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen er oppført i **murkonstruksjoner**, med tak av lettklinkerelementer eller tilsvarende. Taket er dekket med vegetasjon og har rekkverk av tre.
Garasjen har leddport i tre og det er innlagt strøm. Arealet er ca. 20 m²

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering

2.4.2.2 AREAL

1. etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 20 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje		20 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG MED UTLEIEMULIGHET

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1. etasje

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Underetasje

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 2 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1. etasje

TG 2 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Underetasje

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Kjøkken, 1. etasje

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Kjøkken, Underetasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, Underetasje

TG 2 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Underetasje

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

TG 2 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

TG 2 A.2.5.3 **Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

TG 2 A.2.7.2 **Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

TG 2 A.3.18.4 **Skorsteiner over tak**

TG 2 A.3.19.1 **Betongveranda mot vest**

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom, Underetasje

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.2.10.1 **Innvendige trapper**

HMS A.2.9.1 **Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

HMS A.3.18.3 **Utstyr og installasjoner på tak**

HMS A.3.19.1 **Betongveranda mot vest**

HMS A.3.22.2 **Forstøtningsmurer**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 550 000 - 800 000**

3.2 Enebolig med utleiemulighet



Byggeår: 1965

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom underetasje

Beskrivelse:
Vaskerom i underetasje er av elde dato/byggeårog etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/ utførelse. Rommet bærer preg av vaskekjellerstandard med betong på gulv, vegger og innvendig tak.
Den har opplegg for vaskemaskin og eldre støpejernssluk.





TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt mangler, og forventet funksjonstid er overskredet. Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Eldre støpejernssluk har rustskader.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Full oppgradering av våtrommet må påregnes i løpet av relativt kort tid, inkludert nytt vanntett sjikt og utbedring eller utskifting av eldre sluk og tilslutninger, da tettesjiktet mangler,
- Dagens forhold medfører økt risiko for fukt- og lekkasjeskader på våtrommet og tilstøtende bygningsdeler.
- Kostnadsestimat gjelder etablering av tilfredsstillende tettesjikt.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

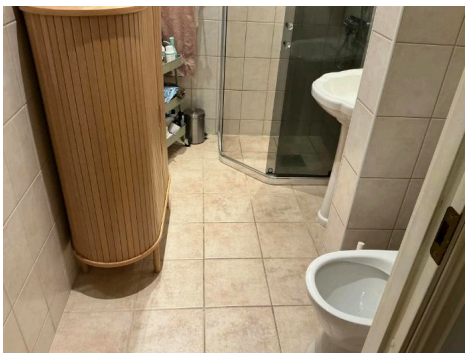
Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet murvegger på rommet, og støpt gulv mot grunnen.
Jamfør vurderinger under hovedvurdering av våtrommet.

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Årstall: 1999

Beskrivelse:
Badet er opplyst å være oppusset i ca 1999, før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse.
Rommet har flislagt gulv, vegger har flislagte overflater og himlingsplater i innvendige tak med innfelt spottbelysning.
Våtrommet har dusjhjørne, toalett (fra 2021) og servant.



Bad 1.etasje

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Bad, 1. etasje

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt er fra før 2000, og erfaringsbasert funksjonstid vurderes som oppbrukt. Fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.
- Tettesjiktet tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det er ikke tilgang til sluk for hele badet, og det er registrert oppsprukne flisfuger i våtsonen.
- Det er kun naturlig ventilering av rommet.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt har overskredet forventet funksjonstid, og det må påregnes utbedring eller full rehabilitering av våtrommet innen relativt kort tid. Det er risiko for lekkasje og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Oppsprukne flisfuger i våtsonen bør utbedres, og konstruksjonen bør undersøkes nærmere siden sluk og tettesjikt ikke er tilgjengelig for kontroll.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000



TG 2 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Bad, 1. etasje

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra gang bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk, men det et påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist fuktmerker i veggplate inn mot dusjsonen. Ved hulltaking ble det målt 8 vektprosent fuktighet, og treverket var tørt ved befaring. Det er videre påvist plast i veggkonstruksjonen inn mot gang. forholdet vurderes som et avvik (TG2).
- Observasjon bekrefter at våtrommet har et usikkert tettesjikt.
- Jamfør hovedvurdering av badet.

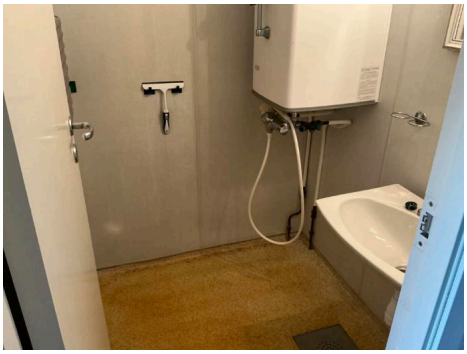
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist fuktmerker i veggplate mot dusjsonen og plast i veggkonstruksjonen mot gang, selv om treverket var tørt ved befaring; nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og eventuell videre oppfølging, da gjentatt fuktbelastning kan medføre skade på konstruksjonen.
- Jamfør hovedvurdering av badet.

A.2.1 - Bad - Bad underetasje

Beskrivelse:
Badet er av elde dato ca 1980-tallet og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har epoxybelegg på gulv, gulvvarme, vegger har plater på overflater og malte innvendige tak. Våtrommet har åpen dusj og servant, støpejernssluk fra byggeår. Eldre vegghengt varmtvannstank. Det er naturlig ventilering.





TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid, og det foreligger usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.
- Det er registrert ikke tilfredsstillende tettesjikt, rust på eldre støpejernssluk og sprekker i epoxybelegg rundt rørgjennomføring.
- Det er kun naturlig ventilering.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det må påregnes omfattende utbedring eller utskifting av vanntett sjikt, inkludert eldre støpejernssluk og tetting rundt rørgjennomføringer, innen relativt kort tid. Rust og sprekker i epoxybelegget medfører risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

TG 2 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, Underetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone, det er målt 11 vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk I en underetasje.
Det er påvist bruk av plast og svartpapp i konstruksjone.

Vurdering/Avvik:
- Det er avdekket avvik ved bruk av plast og svartpapp i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bruk av plast og svartpapp i konstruksjonen er en feil utførelse som kan gi økt risiko for fuktproblemer; konstruksjonen må endres ved gjenoppbygging av våtrommet.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Det er to enkle hemstrapper på soverommene, uten rekkverk.
Det er videre ei enkel tretrapp mellom etasjene, bratt trapp uten håndrekke og lav takhøyde.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Hemstrapper og trapp mellom etasjene mangler rekkverk der det er fare for fall.
- Trappen mellom etasjene mangler håndløper. Rekkverk og håndløper bør monteres for å ivareta sikker bruk.
- Det er lav høyde på trapp mellom etasjen.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom sørøst i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 8 mm.
Det er et større nivåforskjell (trappetrinn) mellom hovedbygg og tilbygg
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom i underetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 14 mm.
Det er målt ca 12 mm høydeforskjell på gulv i stue i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 20 mm.
Det er betong etasjeskille mellom hovedetasje og underetasje, trebjelkelag over krypkjeller.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene på over 25 mm, tilsvarende TG 2.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene på over 25 mm, og forholdet bør følges opp ved videre oppussing. Nivåforskjellen kan medføre snublefare og redusert brukskomfort.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegg/vinduer og åpning av vinduer samt vertikale sjakter fra våtrom.
Dette er en vanlig løsning på bygg fra denne tiden, men jamfør tiltak under kjøkken og bad. Fungerende oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon)

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert.
Stoppekran er montert i vaskerom

Vurdering/Avvik:
- Vannledningene er eldre enn 33 år, og det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det foreligger forhøyet sannsynlighet for lekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostnader til utbedring av både røranlegg og tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering av røranlegget, samt å vurdere utskifting til moderne rør-i-rør-system eller tilsvarende løsning. Forebyggende utskifting bør påregnes for å redusere risiko for fremtidige skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskiftning av røropplegg.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Vurdering/Avvik:
- Avløpsledningene er av eldre dato og består hovedsakelig av støpejernsrør, med stedvis plastrør. På grunn av alder er det usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det foreligger forhøyet risiko for lekkasjer, tilstopping og eventuelle følgeskader på bygningsdeler. Svikt kan oppstå gradvis eller akutt, og medføre behov for omfattende utbedringer.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering, eventuelt med kamerainspeksjon, for å avklare rørenes faktiske tilstand. Utskifting eller rehabilitering (for eksempel strømpeforing) bør vurderes som forebyggende tiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør/sluker.

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Årstall: 1980

Beskrivelse:
Boligen har en vegghengt ca 110 l varmtvannstank Fra 1980-tallet. Tanken er plassert i bad i underetasje. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet, og plasseringen anses som faglig forsvarlig ut fra dagens bruk.

Vurdering/Avvik:
- Varmtvannstanken på badet i underetasje er fra ca 1980 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av høy alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Varmtvannstanken er over 20 år, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Årstall: 2020

Beskrivelse:
Boligen har en 200 l varmtvannstank fra 2020.Tanken er plassert i vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

Beskrivelse:
Varmepumpe i stue i hovedetasje fra 2026, varmepumpe i underetasje fra 2016.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av varmepumpen i underetasjen. Anlegget er ca. 10 år gammelt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales service og funksjonskontroll av varmepumpen i underetasjen, da det ikke foreligger dokumentasjon på service de siste årene; manglende vedlikehold kan medføre redusert funksjon og økt risiko for driftsstans.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Det er opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen i 2015 uten unormale forhold, det foreligger dokumentasjon fra Frank Havnegjerde Bygg AS på måling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse:
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken hovedetasje

Årstall: 1998

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra ca 1998 ifølge eier. Den har profilerte eike fronter og laminat benkeplate med fliser på vegg over benkeplate.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via kanal over tak, ventilator fjernet. Det er laminat på gulv. Det ble montert vannstoppsystem i 2016 av Dolmen & Sønner AS, det er også montert komfyrvakt.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Kjøkken, 1. etasje

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Kjøkken, 1. etasje

Beskrivelse:
Ventilator er defekt og er fjernet.

Vurdering/Avvik:
- Det er kun naturlig avtrekk. Forsert avtrekk med ventilator må monteres.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ventilatoren over kokesonen er defekt og fjernet. Matos, lukt og fukt fra matlaging fjernes derfor ikke tilfredsstillende ved kilden. Ventilator med egnet avtrekksløsning må etableres. Eksisterende kanal og tilkobling bør kontrolleres i forbindelse med monteringen.

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 1. etasje

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken underetasje

Beskrivelse:
I underetasjen er det en eldre kjøkkeninnredning med malte, glatte fronter.
Kjøkkenet har komfyr og kjøl/fryseskap.
Det er laminatgulv og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Kjøkken, Underetasje

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Kjøkken, Underetasje

Årstall: 1998

Vurdering/Avvik:
- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør avtrekk og komfyrvakt følges opp jevnlig, og utskifting planlegges ved funksjonssvikt. Det foreligger økt risiko for driftsstans og behov for akutt utskifting.

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Enkelte fronter har svellingsskader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Enkelte fronter har svellingsskader og bør utbedres eller skiftes ved behov for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende funksjon.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:
I underetasje er det et enkelt toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte vegger og innvendige tak. Det er kun toalett på rommet, ikke servant. Det er naturlig ventilering.





TG 2 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert indikasjoner på fukt i gulv basert på bruk av fuktindikator og fuktmåling i trelister ned mot gulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av indikert fukt i gulvkonstruksjonen, da forholdet kan medføre fuktskader og behov for utbedring.

TG 1 A.2.3.3 **Ventilasjon**
Toalettrom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er naturlig ventilering for toalettrommet.
Oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Hovedetasje har laminat/parkett/ belegg og malte trebord på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.Det er enkle hemser på de to soverommene.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:
- Enkelte gulvoverflater har slitasje utover det som kan forventes ut fra alder, og må påregnes oppgradert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Gulvoverflater med slitasje utover normal påregnelig slitasje bør oppgraderes eller fornyes, da overflatene har redusert visuell og bruksmessig kvalitet.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Beskrivelse:
Underetasje er delvis innredet med vinylbelegg/laminat/laminatflis på gulv, malte tapetserte og malte panelte vegger, malte innvendige betongtak.
Boder har dels synlig betonggulv og vegger og noe trepanel på vegger.

TG 2 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert punktvis malingsavflassing og salt-/kalkutslag på malte murvegger i boder og bakre deler.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Malingsavflassing og saltutslag bør undersøkes med hensyn til fuktpåvirkning, og løse malingssjikt bør utbedres etter at eventuell fukttilførsel er avklart; fortsatt fuktbelastning kan medføre videre nedbrytning av overflatene.

TG 2 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

Vurdering/Avvik:
- Det er fra kryperommet målt noe høyt fuktnivå i trebjelkelaget under fremre del av underetasjen, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales nærmere undersøkelser av trebjelkelaget under fremre del av underetasjen for å avklare eventuell skjult fuktskade, da forhøyet fuktnivå kan medføre videre skadeutvikling og behov for utbedring.

TG 2 A.2.5.3 **Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:

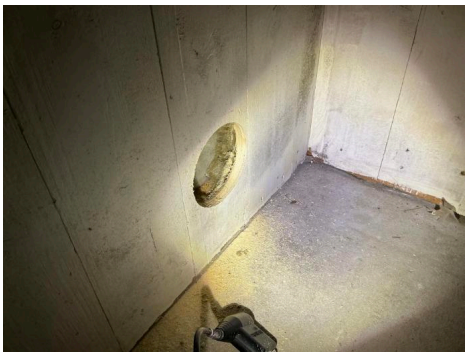
Boligen er oppført i 1965, med tilbygg fra 1981. Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra bod mot sørvest, i bakre del av underetasjen mot svalgangen. Ved hulltakingen ble det registrert en veggkonstruksjon bestående av panel, et tynt isolasjonslag og betong. Det ble målt ca. 21 vektprosent fuktighet i treverk inne i konstruksjonen ved målepunktet.
I bod mot nordøst ble det målt ca. 23 vektprosent fuktighet i panelvegg på innsiden av vegg inn i rommet. Fuktforholdene lenger inn i denne veggkonstruksjonen er ikke undersøkt ved åpning, nivået indikerer at det kan være fuktskader inne i konstruksjonen.
Bak hoveddelens grunnmur er det en svalgang, slik at grunnmuren i dette området ikke står direkte mot tilfylt terreng. Tilbygget har vegger direkte mot tilfylt terreng. Det er registrert saltutslag på synlige murflater.
Undersøkelsen ved hulltaking er begrenset til det aktuelle området og gir kun et indikativt bilde av konstruksjonsoppbyggingen og fuktforholdene i denne delen av veggen. Øvrige tilgjengelige rom og veggflater mot terreng er undersøkt visuelt og ved stikkprøvekontroller, uten at det ble registrert andre unormale forhold ved disse kontrollene.
Det vises også til egen vurdering av krypkjelleren

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist **forhøyet fuktinnhold** i treverk inne i veggkonstruksjonen ved hulltakingsstedet og i innvendig panel i bod mot nordøst. Måleverdiene på henholdsvis ca. 21 og 23 vektprosent viser at det foreligger fuktbelastning i de undersøkte områdene. Vedvarende fuktinnhold på dette nivået medfører risiko for soppvekst og nedbrytning av treverk.
- Fuktinnholdet kan være høyere lenger inn i veggkonstruksjonen i bod mot nordøst, men dette er ikke avklart. Registrerte saltutslag på murflater inngår også i vurderingen av fuktforholdene.
- Skadeomfang og årsak til fuktbelastningen er ikke fastslått, det er sannsynligvis både fuktgjennomtrenging fra terreng og oppsug fra grunnen av. Begrenset innsyn i lukkede konstruksjoner innebærer at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med lokal åpning av veggkonstruksjonene ved de påviste fuktige områdene, særlig i bod mot nordøst. Formålet er å avklare fuktkilde, utbredelse og eventuell skade på panel og bakenforliggende materialer.
- Videre tiltak må tilpasses avdekket årsak og omfang. Fuktbelastningen må reduseres, og eventuelle skadde materialer må utbedres eller skiftes. Konstruksjonene må gis tilstrekkelig uttørking før de eventuelt lukkes igjen. Fuktforholdene bør vurderes i sammenheng med svalgangen, veggene mot tilfylt terreng og funnene som fremgår av egen vurdering av krypkjelleren.
- Dersom fuktbelastningen vedvarer, er det risiko for utvikling av soppvekst og nedbrytning i organiske materialer, med behov for mer omfattende utbedringer over tid. Omfanget av nødvendige tiltak kan først avklares etter nærmere undersøkelser/åpninger.
- Det anbefales at bakre deler av underetasje i størst mulig grad har åpne murkonstruksjoner og god utlufting.





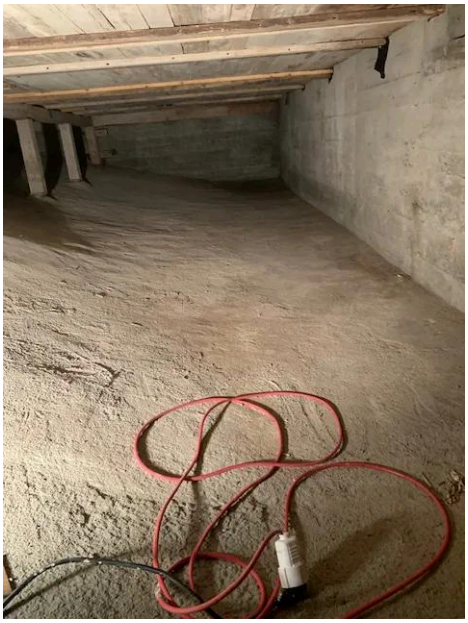
A.2.7 - Krypkjeller

TG 2 A.2.7.2 **Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**

Beskrivelse:
Krypkjelleren har adkomst gjennom utvendig luke. Det er støpt gulv mot grunnen, og krypkjelleren ligger i skrånende terreng. Fri høyde varierer fra ca. 0,5 til 1,0 meter. Mot boligrommene over krypkjelleren er det trebjelkelag.
Det er etablert ventiler i ytterveggene, men flere av disse er gjentettet. Det ble målt ca. 23 vektprosent fuktighet i trebjelkelaget mot underetasjen.
Det vises for øvrig til egen vurdering av rom under terreng, hvor det også er registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert **forhøyet fuktinnhold** i trebjelkelaget over krypkjelleren. Målt fuktinnhold på ca. 23 vektprosent innebærer risiko for soppvekst og nedbrytning av treverket dersom fuktbelastningen vedvarer.
- Flere av ventilene er gjentettet, slik at den tiltenkte ventileringen er redusert.
- Årsaken til fuktbelastningen og omfanget av eventuelle skader i trebjelkelaget er ikke avklart, kan skyldes både fukt fra grunnen av og gjennom mur.
- Ventilering av krypkjeller må bedres for å fosøke å redusere fuktnivået

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ventileringen av krypkjelleren bør forbedres ved å åpne eller utbedre gjentettede ventiler, for å redusere fuktnivået og risikoen for soppvekst og nedbrytning av trebjelkelaget.
- Det er målt ca. 23 vektprosent fuktighet i trebjelkelaget. Flere ventiler er gjentettet. Vedvarende fuktbelastning kan medføre soppvekst og nedbrytning av treverket. Fuktkilde, ventilasjonsforhold og eventuell materialskade må undersøkes nærmere. Tiltak må tilpasses årsaken, og effekten bør kontrolleres med nye fuktmålinger.







A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Det er mursteinspipe fra byggeår, vedovn i stue i hovedetasje. Sotluke i gang i underetasje. Oljebrenner i stue i underetasje med synlig oljefat i bod under deler av terrasse.
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Pipevangen er delvis skjult av isolasjon på kryploft og kjøkkeninnredning. Forholdet bør utbedres slik at pipevangene blir tilgjengelige for kontroll.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Årstall: 1965

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning fra byggeårene.
Bygningen har malte trevinduer fra 1980 og til 2015, og balkongdør med 2-lags glass fra 1990-tallet. Det er malt hovedytterdør til boligen. Det er på de nyeste vinduene gjenbrukt gamle beslag.
Eldre solskjerming på noen vinduer.
Det er i underetasse to eldre malte trevinduer med kobla glass i tilbygg, kjellerdører er eldre tredører med enkle glass.





TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvise råteskader i kledningen mot vest, samt manglende gnagersikring.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Råteskadet kledning særlig mot vest må utbedres, eventuelt skiftes ut i berørte områder, for å hindre videre fuktskader og nedbrytning.
- Manglende gnagersikring må etableres for å redusere risikoen for inntrengning av mus og andre skadedyr.

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Årstall: 1980

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvise skader på materialer og overflatebehandling på de eldste vinduene og dørene, samt på eldre bunnbeslag på nyere vindu.
- Glassene i eldste vinduene og dørene, har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvise skader på materialer og overflatebehandling bør utbedres for å begrense videre nedbrytning.
- De eldste vinduene og dørene samt eldre beslag på nyere vindu bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:

Bygningen har saltak med bærende taksperrer i tre som hovedkonstruksjon.
Besiktiget fra kryploft som har adkomst via trappeluke.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert eldre fuktmerker i taktro/sperrer. De undersøkte punktene var tørre ved befaringen. Årsaken og tidspunktet for fuktpåvirkningen er ikke dokumentert. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje, men dette er ikke avklart. Områdene bør følges opp for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Områdene med eldre fuktmerker bør kontrolleres jevnlig, særlig etter perioder med mye nedbør, for å avdekke eventuell ny fuktpåvirkning. Dersom det registreres økt fuktinnhold eller endringer i merkene, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres. Ved tilbakevendende fuktpåvirkning kan det over tid utvikles soppvekst og råteskader i taktro og sperrer. Det er ikke grunnlag for å anbefale utskifting av materialer alene på bakgrunn av de beskrevne, tørre fuktmerkene.







TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Årstall: 2008

Beskrivelse:
Taket på hovedbygget er tekket med steinbelagte metallplater (Decra e.l.) lagt på i 2008, som luftet tekking på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er av papp fra 2008 ifølge eier. Utført av Vidar Godø AS. På tilbygget er det metallplater fra byggeåret ca 1981.
Renner og nedløp er i metall fra ca 2008 på hovedbygg og i plast fra ca 1981 på tilbygg, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen på hovedtaket, men på tilbygg, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:
- Taktekking på tilbygg har avflassing og rustskader.
- Taktekking, undertak, renner og nedløp på tilbygget er eldre enn 18 år, og gjenværende funksjon og levetid er usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av taktekkingens alder, særlig på tilbygget. Taktekking, undertak, beslag, renner og nedløp bør følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på lengre sikt.
- Avflassing og rustskader på metallplatene på tilbygget tilsier at en bør planlegge for utskiftning av dette taket iløpet av få år, for å begrense videre korrosjon og risiko for lekkasjer.





HMS **A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak**

Beskrivelse:
Det er stigetrinn og plattform for feier.
Taktekking på hovedtaket er ru og har takvinkel under 27 gr, ikke behov for snøfangere.
Taktekking på tiulbygg hjar glatt taktekking og bør ha snøfangere.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på tak på tilbygg med glatt taktekking. Snøfangere bør monteres for å ivareta sikkerheten, men var ikke krav på byggetidspunktet.
- Ved utskiftning av denne taktekking bør forholdet med snøfangere vurderes opp i mot ny taktekkingstype.

TG 2 A.3.18.4 **Skorsteiner over tak**

Beskrivelse:
Det er heltrukken pipehatt over tak.

Vurdering/Avvik:

- Det er antydning til rustskader i nedkant av pipehstt/beslag.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er antydning til rustskader i nedkant, og forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov for å redusere risikoen for lekkasje.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG 2 HMS A.3.19.1 **Betongveranda mot vest**

Beskrivelse:
Det er utgang fra stue til sørvestvendt betongveranda på ca 14 kvm, rekkverk i tre og stål med høyde ca 0,96 m.

Vurdering/Avvik:

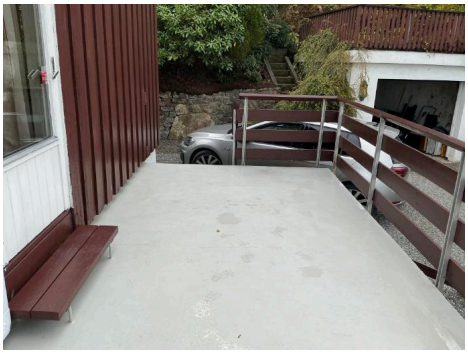
- Rekkverket på betongverandaen er stedvis slitt og har rustskader på stålstendere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Rekkverket bør vedlikeholdes og utbedres med fjerning av rust og overflatebehandling, eventuelt utskifting av skadde ståldeler, for å hindre videre korrosjon og redusert levetid.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på betongverandaen har høyde eller lysåpning som ikke er i henhold til forskrift på befaringstidspunktet, og bør utbedres for å ivareta personsikkerheten.





A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.2 **Fundamenter**

Beskrivelse:
Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Grunnmur på hovedbygget er oppført i plasstøpt betong, på tilbygg er det lettklinkerblokker. Vurdert utifra de synlige forholdene, kan være skader på skjulte deler.

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Dreneringen består gjerne ofte kun av drenerende masser, i beste fall enkle betong- eller teglrør og mangelfulle fuktsperrer, noe som ofte gir fuktproblemer i kjeller og grunnmur. Da konstruksjonen er skjult er det ikke mulig å fastslå hvilken løsning konstruksjonen har.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Fuktsikring og drenering har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv bør undersøkes nærmere, og nødvendige fuktsikrende tiltak gjennomføres for å redusere risikoen for fuktskader og skade på tilstøtende konstruksjoner.
- Dreneringen er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for funksjonssvikt og fuktskader.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng etc.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er flere støpte forstøtningsmurer på eiendommen både betongmurer og natursteinsmurer.
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved forstøtningsmur der høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Rekkverk eller annen egnet sikring må etableres.

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei nordvendt skråning.

A.3.22.7 - Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

Beskrivelse:
Det er i kjeller en eldre oljebrenner med løst oljefat i utebod.
Oljebrenner er ikke i bruk, det er ikke krav til fjerning/sanering av synlig oljefat, men oljebrenner og fat bør fjernes.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *1965*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Ja**

Det foreligger noen samsvarserklæringer fra arbeid senere år;
07.12.2016 BRAVIDA AS - el punkt for varmepumpe
09.11.2016 og 29.11.2016 BRAVIDA AS - ny kurs til platetopp på kjøkken

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?	**Ja**

Det elektriske anlegget er i stor grad fra byggeår, men fornyet noe på 2000-tallet. Det er automatsikringer i sikringsskap, ny måler i 2018
Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav. Selv om boligen har utleiemulighet så er den endel av hovedenhetene og vurdert som samme branncelle.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr (2 nye apparat innkjøpt okt-2026) og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

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

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

I hovedetasje er et soverom tatt inn i stue, ett soverom er i dag bibliotek, mens et soverom er endel av hall. Dette er endringer fra hoveddel til hoveddel og krever ikke søknad.
I underetasje er toalettrom flyttet til ei bod i gangen. Bodareal under tilbygg i underetasje fremgår ikke på godkjente tegninger. Endringene i underetasje er søknadspliktige endringer.

Boligen er godkjent med en utleiemulighet i underetasje, men ikke som selvstendig boenhet (det er innvendig adkomst mellom boenhetene).

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	21.10.2026
Estimert markedsverdi	**4 600 000**

Enebolig med utleiemulighet fra 1965 med tilbygg i 1981 beliggende på stor eiertomt i ei nordvendt skråning i Hatlaskaret ca 8 km øst for Ålesund sentrum.
Eiendommen er over 60 år, jevnt vedlikeholdt, men står foran endel oppgradering jamfør tilstandsrapport.
Den har gode sol og utsiktsforhold mot nordvest.

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

4.2 Teknisk verdi

Enebolig med utleiemulighet	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 396 000
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 950 000
Teknisk verdi Enebolig med utleiemulighet *(avrundet fra 3 546 000)*	**3 550 000**
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 150 000
Teknisk verdi Garasje	**150 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	6 696 000
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 3 100 000
Teknisk verdi alle bygg	**3 700 000**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.	
Beregnet tomteverdi	2 400 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**6 100 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Tampen 3, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 4	12/22/2025	4 990 000	4 200 000	25 000 *Areal:* 168 m²
Kringlerøysa 2A, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1950 *Soverom:* 4	06/12/2026	6 400 000	6 250 000	34 341 *Areal:* 182 m²
Borgundvegen 605, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1934 *Soverom:* 5	11/24/2025	6 300 000	5 950 000	35 629 *Areal:* 167 m²
Øvre Klasgarden 2, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1982 *Soverom:* 3	09/09/2025	4 600 000	4 850 000	30 313 *Areal:* 160 m²
Smedgarden 11, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1982 *Soverom:* 5	02/26/2025	4 930 000	4 800 000	22 967 *Areal:* 209 m²
Vestre Hatlaåsen 21, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1956 *Soverom:* 3	09/04/2026	7 000 000	7 700 000	44 767 *Areal:* 172 m²
Hallvardgarden 19, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1954 *Soverom:* 5	02/26/2026	3 800 000	4 000 000	20 408 *Areal:* 196 m²
Lerstadvegen 23, 6015 ÅLESUND *Byggeår:* 1985 *Soverom:* 4	01/20/2025	4 390 000	4 375 000	21 766 *Areal:* 201 m²
Borgundvegen 553, 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 1961 *Soverom:* 3	06/30/2026	4 500 000	4 400 000	18 723 *Areal:* 235 m²
R.P. Morks veg 8 , 6016 ÅLESUND *Byggeår:* 2001 *Soverom:* 4	10/29/2025	6 500 000	6 600 000	45 205 *Areal:* 146 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	28 935 kr

5 Bilder











6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	30.08.1962		Nei
Innflyttingsattest	21.01.1965		Nei
Tegninger tilbygg	13.03.1981		Nei
Ferdigattest tilbygg	17.12.1981		Nei
Egenerklæring - utfylt i samarbeid med fullmektig	14.10.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
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.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

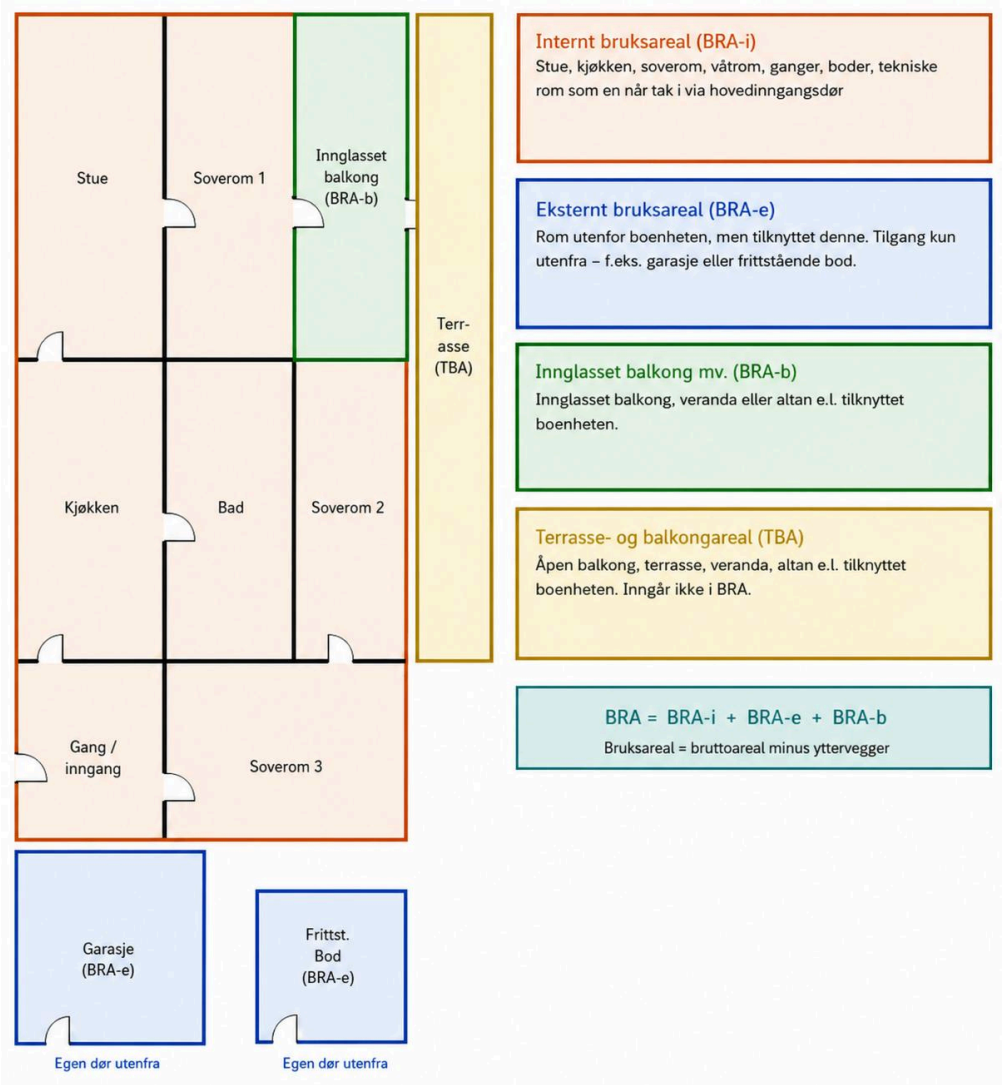
DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?
Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi
Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og branncelle
Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

8 Ansvarlig takstingeniør

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 kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	23.10.2026	
2	23.10.2026	
3	28.10.2026	

Egenerklæring

Hatlaskaret 14, 6016 ÅLESUND

14 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hatlaskaret 14	Hatlaskaret 14	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1982

Har eieren 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.

Siden 1979 (47 år)

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Florvaag, Angelika

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**

1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppussing av bad i øverste etasje. Byttet toalett i begge etasjer siden (ca 2014 i nede, 2121 i oppe).

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Inge Molvær

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Fukt observert i overgang mellom nytt og gammelt bygg i 2008, før tak på hovedbygg ble byttet. Ingenting etter det.

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**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet vinduer opp gjennom årene.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Inge Molvær/Leif Einar Grindvik

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

2009 - skiftet et utvendig vannrør pga. lekkasje. Kjenner ikke til andre feil.

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2015, ikke påvist.

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 52170906

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Angelika Florvaag	**2026-10-14**

Identification

bankID Angelika Florvaag

Signicat

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

Ålesund kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
1508 - Ålesund kommune	**45**	**93**	**0**	**0**	Grunneiendom	SKAUBO	Ja	2074,5	2045	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.07.1961	Nei	Nei	Nei			Nord: 6928695.68 Øst: 359120.11 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			45/93	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			45/93	0
Skylddeling	09.11.1988		087/063	Avgiver	45/18	-50.4
				Mottaker	45/93	50.4
Skylddeling	04.07.1961		017/084	Mottaker	45/93	1995
				Avgiver	45/15	-1995

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
178968610	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Tatt i bruk	177	0	177
178968629	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	19	19

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hatlaskaret	14			Nord: 6928693 Øst: 359111 System: EPSG:25832		Postnummerområde 6016-ÅLESUND SKOLEKRETS 5-Hatlane Stemmekrets 3-Nørvøy, Nørvasund og Hatlane Tettsted 6025-Ålesund Kirkesokn 1-Borgund Grunnkrets 505-Hatlane

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

B-Bolig	J-Journalnummer: 114/60 P-Målebrevsprotokoll: 17/84 P-Målebrevsprotokoll: 87/63	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: JUST. MED 45/18.

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2074,5	Nord: 6928695,68005661 Øst: 359120,11000441 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Ålesund kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**45**	**93**	**0**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	050445	DANIELSEN GULLA	HATLASKARET 14 6016 ÅLESUND	1/1

KOMMENTARFELT:

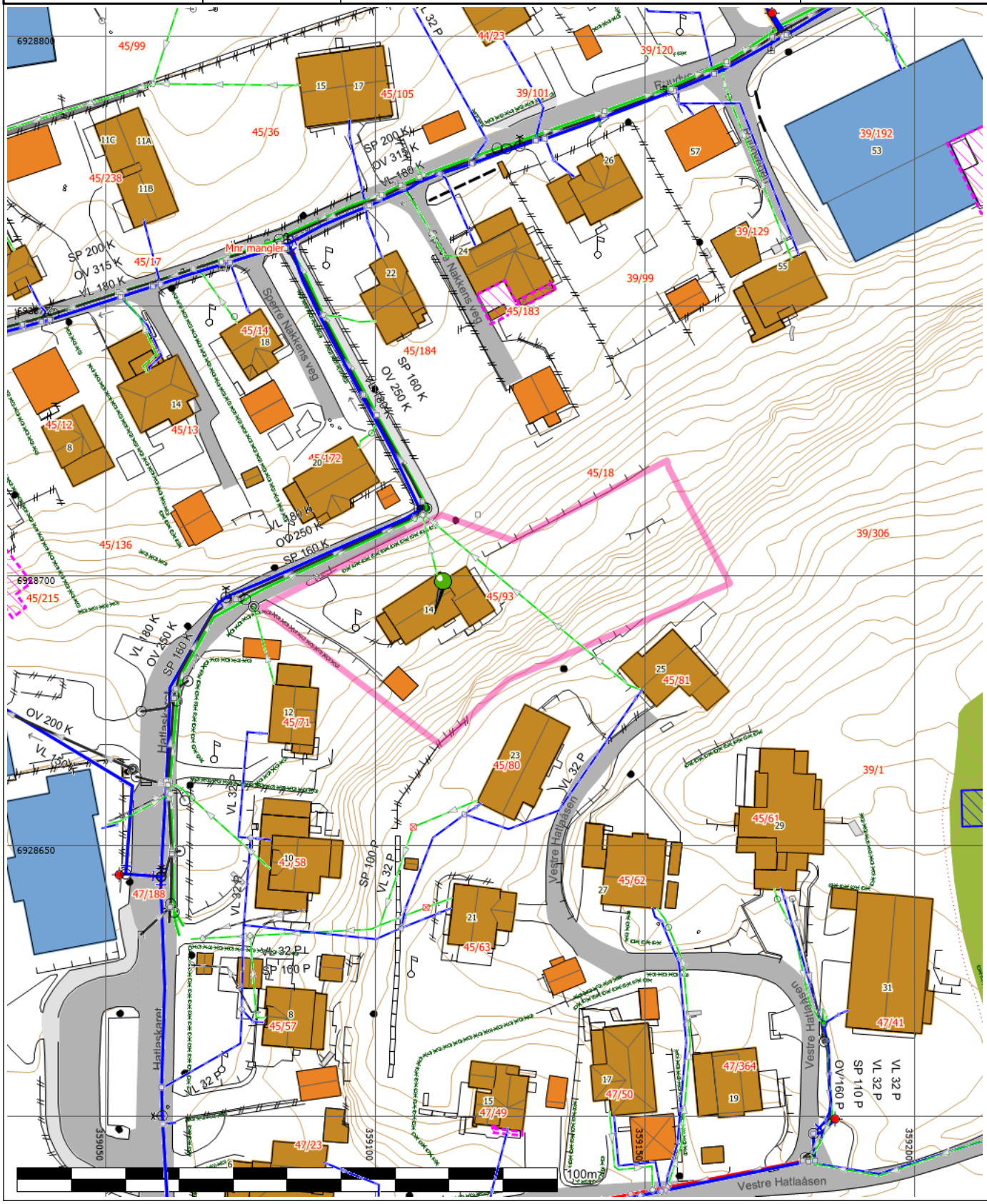
Det tas forbehold om feil og mangler

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlaskaret 14 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

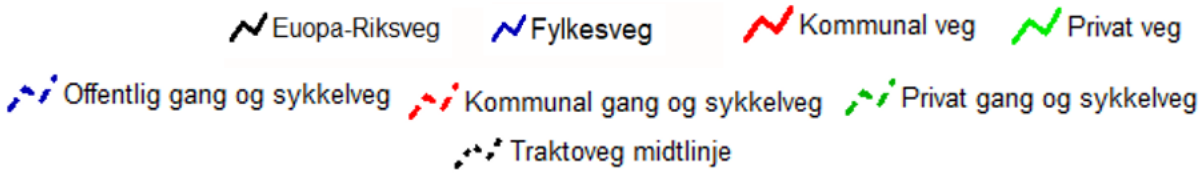
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

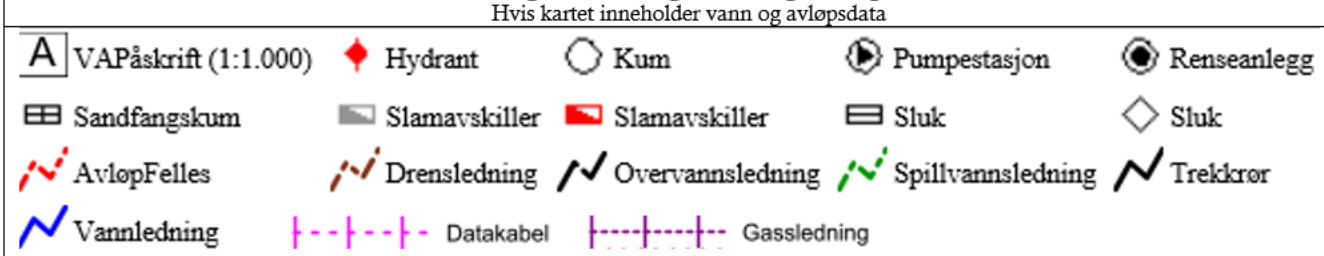
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Flaggstang
- Skjerm
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass

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

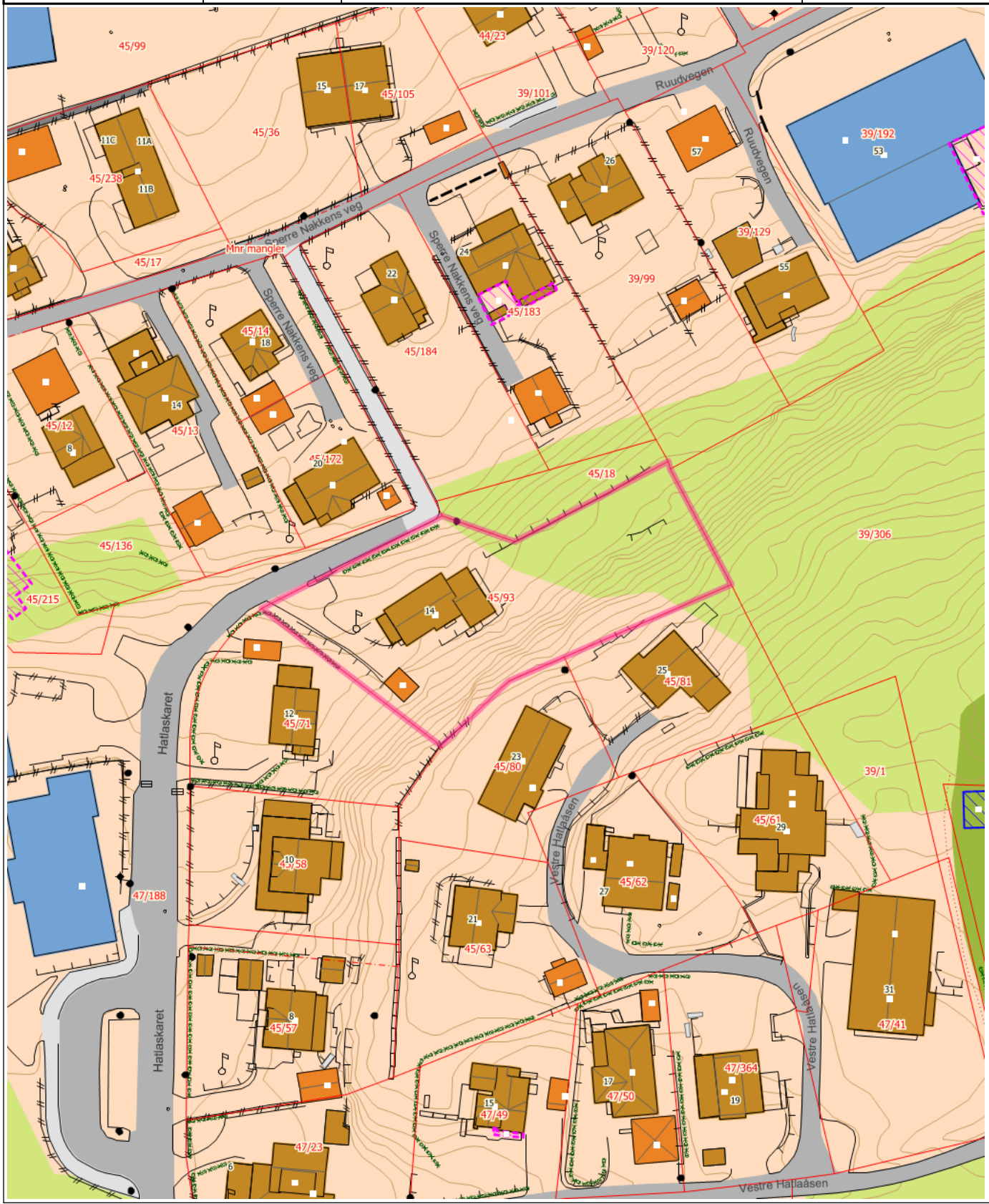
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 45	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hatlaskaret 14 6016 ÅLESUND			
Annen info:				

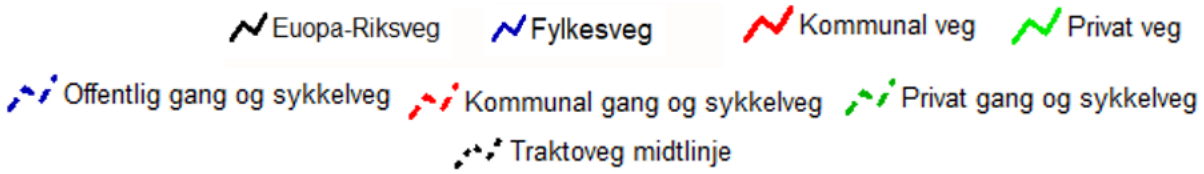
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

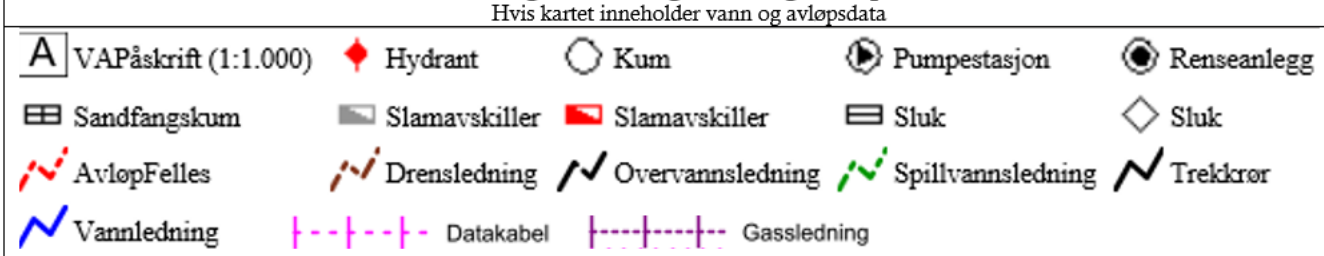
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Mast
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Eiendomsteig
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse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

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	

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hatlane		45	93	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Byggesakens/bygningssjefens vedtak	
Tilbygg	Boligbygg	8/I2-80	dato I3/3-80	sak I6I/8I

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gunvor Danielsen	Hatlane, 60I7 Åsestranda	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Gunvor Danielsen	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Danielsen	" "	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

NB. Byggearbeidet ble påbegynt i juli I98I.

Ålesund den I7/I2-8I.

bygningssjefen

Kjell Fjærtoft

for Pål Erik Stork
avdelingsing.

Arnvid Godøy
ingeniör

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Feiemester
- [ ]

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

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hatlane		45	93	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Garasje	2.2.83	dato 3.3.83 sak 134/83

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Gunvor Danielsen Gåsdal	Hatlane, 6017 Åsestranda	44295

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arne Danielsen	Hatlane, 6017 Åsestranda	45869

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Danielsen	Hatlane, 6017 Åsestranda	45869

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Ålesund den 14.9.84

bygningssjefen

Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

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

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

21/1 - 65

A T T E S T.

Det attesteres herved at det er gitt tillatelse til innflyttning i nybygget våningshus tilhörende herr Arne Danielsen, Hatlane.
De gjennstående arbeider nemlig, puss av kjellermurer, innredning av boder, stöping foran inngangsdör, samt legging av Eternitskiffer på tak , ansees ikke å fremby fare av brann- eller helsemessig art.

BORGUND BYGNINGSRÅD

Bygningssjef

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.