PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

HAUGSTADVEGEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest / Vedtak

Byggetegninger

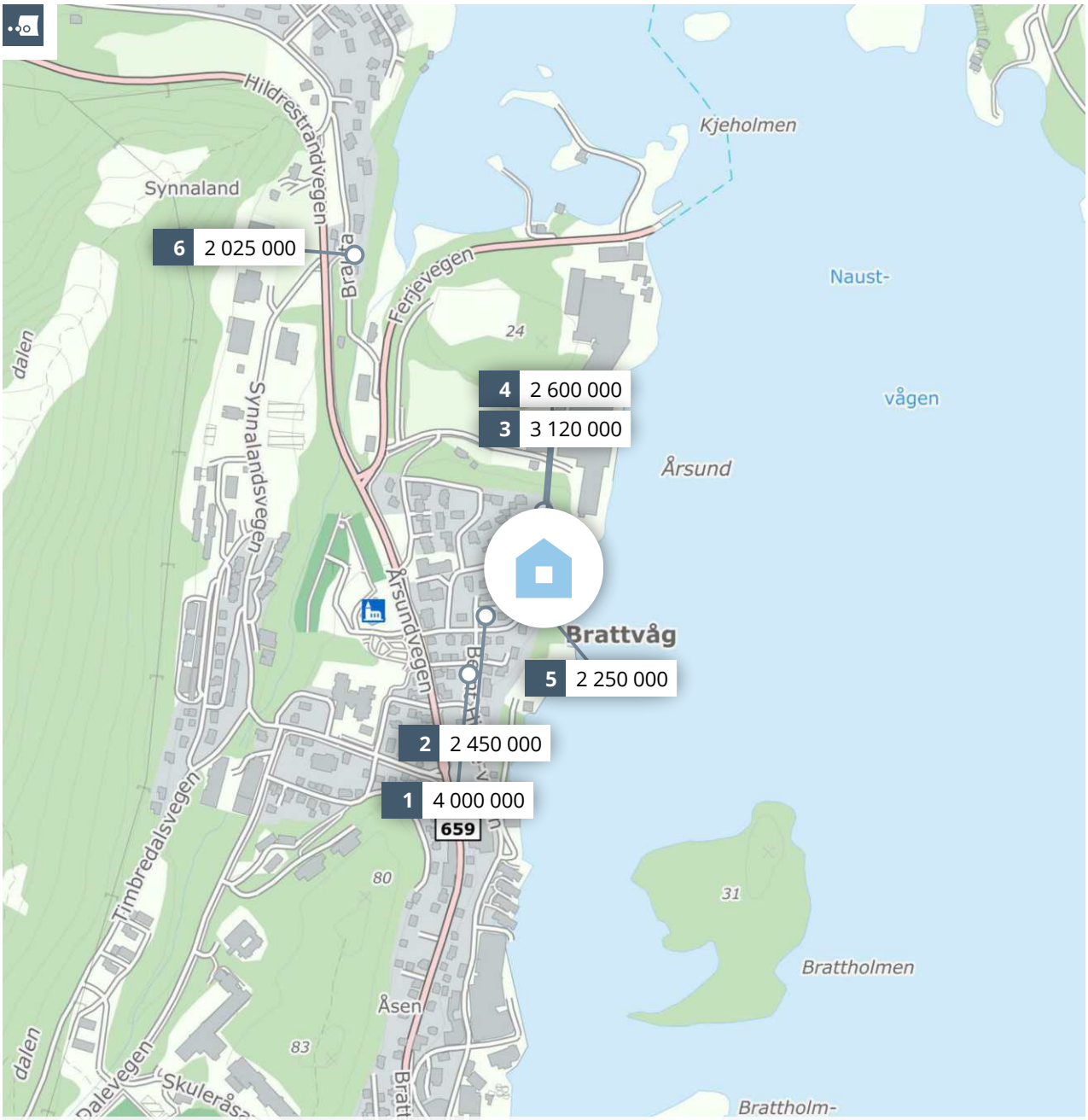
Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommuneplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HAUGSTADVEGEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 22.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugstadvegen 15, 6270 BRATTVÅG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 329 BNR 126 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1580 HARAM GRUNNKRETS BRATTVÅG

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	18 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	200 m²	22 m²	- m²	17 m²	- m²	23 m²
Tomt						958 m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flatmark 5	194 m²	1954	814 m²	4 sov	26.05.2023	3 900 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**20 619**
2	Haugstadvegen 8	161 m²	1960	421 m²	4 sov	07.01.2021	2 350 000	**2 450 000**	0	2 450 000	**15 217**
3	Haugstadvegen 17	221 m²	1963	1 888 m²	6 sov	28.08.2024	2 700 000	**3 120 000**	0	3 120 000	**14 118**
4	Knutvegen 12	185 m²	1965	1 479 m²	4 sov	13.08.2024	2 900 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**14 054**
5	Haugstadvegen 14	149 m²	1966	812 m²	4 sov	25.04.2022	2 490 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**15 101**
6	Brauta 7	154 m²	1960	715 m²	5 sov	10.09.2025	2 100 000	**2 025 000**	0	2 025 000	**13 149**

Enebolig over tre plan med fin og sjønær beliggenhet like nord for Brattvåg sentrum.
Fra eiendommen er det kort vei til alt du trenger i det daglige, skole, barnehager og trivelige turomårder. Tomten er romslig og pent opparbeidet med hage, fra eiendommen har man også meget gode sol- og utsiktsforhold. Innkjørselen er asfaltert, og har god plass til parkering. Det er også garasje på eiendommen, samt to ladere for el-bil.

Kjelleretasje: Gang, 2 boder, vaskerom. Gang, bad, soverom, stue/kjøkken og mellomgang.
1.etasje: Vindfang, bod, gang, bad, soverom, stue og kjøkken
2.etasje: 2 soverom og loftstue.

Hovedetasje:
Kjøkkenet er i åpen løsning med spisestuen og har godt med skap- og skuffeplass. Kjøkkeninnredningen har hvite profilerte fronter og en benkeplate av heltre. Det er utstyrt med stekeovn, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikro og kjøleskap m/frys.

Badet har våtromsplater på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er utstyrt med baderomsmøbel, toalett og

dusjkabinett - disse var ny i 2026.

Det er to romslige soverom i loftsetasjen med plass til ønsket sengestørrelse og tilhørende møblement.

Kjelleretasje:
Kjøkkenet har hvite glatte fronter og en laminat benkeplate. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikro, stekeovn og kjøleskap m/frysedel.

Badet er helfliset og har elektriske varmekabler i gulvet. Det et utstyrt med baderomsmøbel med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjkabinett.

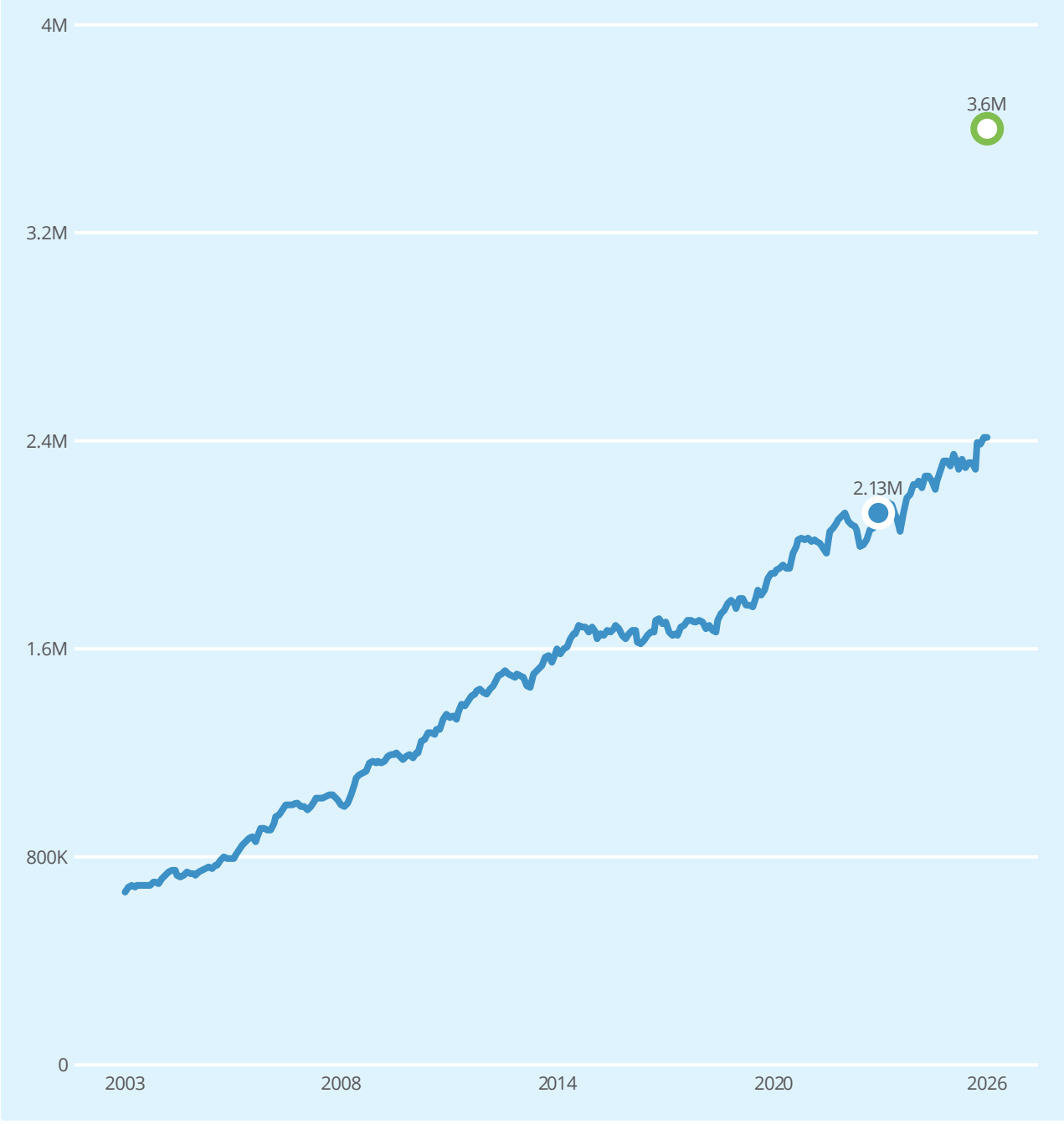
–

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.04.2023	02.05.2023	08.06.2023	2 200 000	2 125 000	0	2 125 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er blitt oppusset med renovering av kjeller og annen lettere oppussing.

Eneboliger til salgs i BRATTVÅG grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

3.1M

2 970 000 Prisantydning i snitt

2.9M

2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Eneboliger solgt i BRATTVÅG grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

3 130 000 Prisantydning i snitt

2 911 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
118
dager

for 6.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

18 000 Haugstadvegen 15
Totalpris 3 600 000

16 593 HARAM kommune i snitt siste 12 mnd

13 932 BRATTVÅG grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Haugstadvegen 15 , 6270 BRATTVÅG
HARAM kommune
gnr. 329, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1115 **Eiendomsverdi ref nr:** HL1720

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52602551

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Uavhengig Takstingeniør

nils.strand@norconsult.com

401 46 611

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble skiftet for 20 -30år siden, nøyaktig alder er ukjent.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at nedløp og beslag ble skiftet for 20-30år siden, nøyaktig alder er ukjent.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer på stue/kjøkken og soverom i kjeller er skiftet i 2023.
Takvinduer i 2.etasje er opplyst skiftet i 2023.
Resterende vinduer er fra byggeår.

Malt hovedytterdør med elektronisk dørlås i kjeller, ytterdøren er opplyst av eier til å være skiftet i 2024.
Malt hovedytterdør i 1.etasje med elektronisk dørlås, ytterdøren er opplyst av eier til å være skiftet i 2024.
Balkongskyvedør med glassfelt på stue i 1.etasje, balkongskyvedør er fra byggeår.
Enkel kjellerdør i tre med glassfelt i kjeller fra byggeår.

Terrasse mot sør oppført i bærende konstruksjoner av betong, malt rekkverk med liggende bord og håndrekke i tre.
Terrasse mot nord oppført i bærende konstruksjoner av betong, malt rekkverk med liggende bord og håndrekke i tre.
Platting mot sør oppført i bærende konstruksjoner av tre med dekke av terrassebord.

Utvendig trapp av betong mot nord og sør.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller:
Innvendig er det gulv av laminat, gang og ene bod er flislagt.
Veggene har malte plater og malt panel.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater

1.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat, vindfang har vinylbelegg.
Veggene er av malt panel.
Innvendige tak har himlingsplater.

2.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat og vinylbelegg.
Veggene har malt panel.
Innvendig tak av himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

Boligen har teglsteinspipe.
Vedovn er montert i kjellergang, vedovn i gang i og åpen peis på stue i 1.etasje.
Sotluke er lokalisert i mellomgang i kjeller.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig siden yttervegg er av synlig betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Gulvet i krypkjeller er av støpt betong som ikke er avrettet, det er tegn i overgang gulv og vegg til at det er lagt dampsperre i plast under betonggulv.
Det er tilkomst til krypkjeller via luke i gulv ved inngangsdør i kjeller.
Det er stedvise ventiler i vegg mot øst.

Malt tretrapp mellom kjeller og 1.etasje med malt spilerekkverk i tre.
Malt tretrapp mellom 1 og 2.etasje med malt spilerekkverk i tre.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er innerdør med glassfelt og sidefelt med glass mellom gang og stue i 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flislagt gulv av ukjent men eldre dato, fliser er malt i nyere tid.
Vegger av baderomsplater.
Innvendig tak av malte plater.

Det er montert innredning med bollevask, speil med lys, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Eier opplyser at baderomsinnredning, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett er fra 2026.

Sluk, membran og tettesjikt er opplyst i tidligere salgsoppgaver til å være av eldre dato og er utført i egenregi.
Slukløsning er av ukjent type.
Det er registrert ufagmessig montasje av våtromsplater.
Det er registrert stedvis manglende bunnlist og glipper mellom hjørnelist og baderomsplater.

Basert på alder på sluk, membran og tettesjikt samt ufagmessig utført løsning med våtromsplater kan ikke badet garanteres tett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under

Beskrivelse av eiendommen

6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Innvendige vegger av malt betong.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +5 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +2 mm pr.meter.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner
Alle vegger er av betong, det ble gjennomført fuktsøk på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +16 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i mellomgang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 9,2vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1.etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Alder på kjøkken er ukjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Alder på kjøkkenventilator er ukjent.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenet er opplyst av eier til å være skiftet i 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledninger for bad og kjøkken i kjelleretasje er av plast (rør i rør), resterende rør i boligen er av kobberrør fra byggeår.
Rørskap for rør i rørsystem lokalisert på bod i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert på bod i kjeller og det er montert vannstoppsystem.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot vest.
Eier opplyser at vannutkaster ble montert i 2025.

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.
Alder på varmepumpe er ukjent.

Det er montert 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter.
Ene varmtvannstank forsyner bad og kjøkken i kjeller og er fra 2025, andre varmtvannstank forsyner resten av boligen og er fra 2002.

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller og 1.etasje.
Hovedsikringer er skrusikringer og er lokalisert under trapp til kjeller.
Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1961.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

Forstøtningsmurer er av betongstein mot nord.

Skrånet terrengforhold rundt boligen opparbeidet med forstøtningsmurer, plate på mark av betong og plenarealer.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1961.
Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1961.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktanken er av betong.

Beskrivelse av eiendommen

Septikktank er fra 1961.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Ut ifra byggemeldte tegninger datert 10.07.1963 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Vegg mellom "stue" og "kjøkken" i kjeller er fjernet.
Pkt. 2: Vegg mellom "bod" og "magasin" er fjernet og rommet er idag nyttet som gang.
Pkt. 3: Vegg mellom begge "soverom" og "stue" i 1.etasje er fjernet og rommet er idag nyttet som spisestue.

Pkt. 1 og 3 er ikke ansett som en søknadspliktig endring.

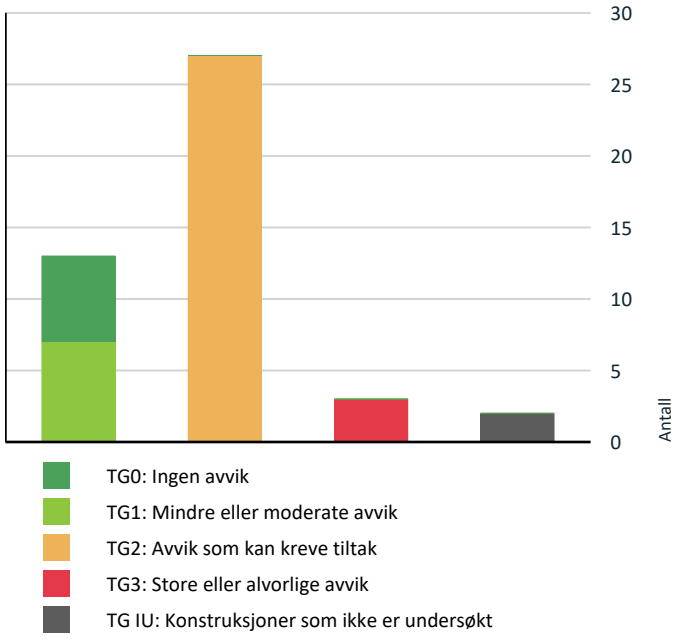
Pkt.2 er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Videre så er deler av kjeller nyttet til utleige, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

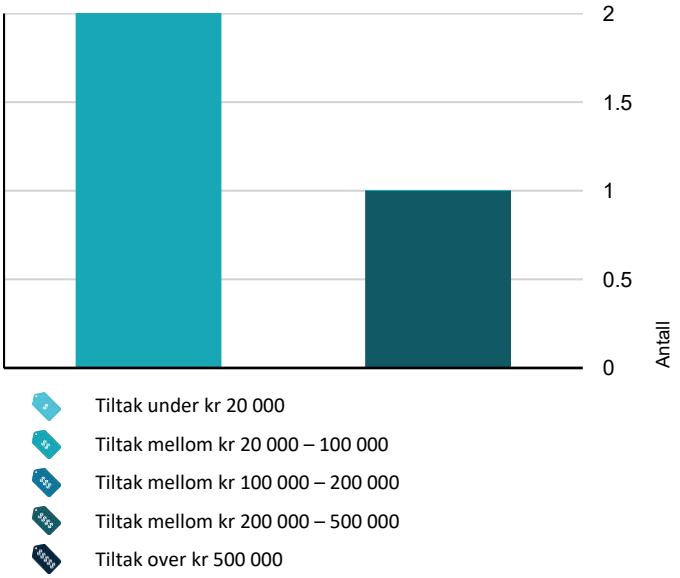
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG3:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

TG2:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

TG3: Alle fire pipevanger er ikke synlige. Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår fremstår som slitte og har stedvise begynnende råteskader, enkelte av vinduer fra byggeår er vanskelig å åpne/lukke.
Vindu på stue i 1.etasje er punktert.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongskyvedør på stue i 1.etasje er værslitt og har begynnende råteskader.
Enkel kjellerdør fremstår som slitt, døren kniper i karm og det er utett mellom dørblad og karm.

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

Det er avvik:

Terrassebord på platting mot sør fremstår som slitt og har stedvise begynnende råteskader, det vokser organisk materiale opp igjennom terrassebord.
Betongplate på terrasse mot nord og sør er fra byggeår og fremstår som noe utvasket.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Utvendig trapp i betong mot sør fra byggeår fremstår utvasket og har stedvise sprekker.
Utvendig trapp i betong mot nord fra byggeår fremstår som utvasket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert stedvis uferdig listverk på bod og gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

1.etasje:
Det er registrert en høydeforskjell på 15mm igjennom hele rommet på stue.
Det er registrert en høydeforskjell på 25mm igjennom hele rommet i gang.

Etasjeskille ble nivellert stedvis og avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert noe tegn til fuktgjennomtrengning mot sør, det ble utført fuktsøk på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke tilkomst til hele krypkjelleren da den har varierende høyde.
Det er registrert stedvise fuktskjolder og det ble gjennomført fuktmålinger med pigg og det er funn av forhøyede verdier.

Høyeste fuktmåling ble målt til 21,3vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trapp mellom kjeller og 1.etasje er målt til 1,56meter
Frihøyde i trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til 1,66meter.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innerdører fremstår som noe slitt og stedvise dører kniper i karm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Varmtvannstank som er fra 2002 har lekkasje i ventil og har en opplyst effekt på 2000w og er koblet via stikkontakt.

Varmtvannstanker som har en effekt over 1500w er anbefalt å være fast tilkoblet.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

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

Det er registrert stedvise skader på kjøkkeninnredning og benkeplate har stedvise hakk og riper.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert et fall fra dørterskel til sluk på 2mm pr. meter, det er krav til fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)
Det er registrert stedvis uferdig arbeid med flislegging på gulv.
Overgang mellom gulv og dørterskel er ikke fuget tett.
Det er montert list i tre langs vegg, dette er ikke en godkjent løsning for våtrom,

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er vurdert til å være fra byggeår og forventet levetid er oppbrukt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i dusjens våtsone.

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er manglende rekkverk på forstøtningsmur mot nord.

Høyde på rekkverk på terrasse mot nord og sør er målt til 86cm, dagens høydekrav til rekkverk er minimum 100cm
Største åpninger i rekkverk på terrasse mot nord og sør er målt til 12cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 2,5cm.

Rekkverk i trapp mellom kjeller og 1.etasje er målt til 80cm og åpninger i rekkverk er målt til 12cm
Rekkverk i trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til 73cm og åpninger i rekkverk er målt til 14cm

Det er ikke montert håndløper i noen av trappeløpene.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Renovering av kjelleretasje med nytt bad, nytt kjøkken, oppgradert elektriske anlegg, lagt opp nytt vann og avløpsledninger og ny varmtvannstank
2024	Modernisering	Nye ytterdører i kjeller og 1.etasje
2024	Modernisering	Stedvis skiftet vinduer i kjelleretasje.
2024	Modernisering	Lagt ny varmekabel og fliser på vaskerom i kjeller.
2024	Modernisering	Montert 2 stk el-bil ladere
2024	Modernisering	Skiftet gulv på soverom i 2.etasje
2026	Modernisering	Montert baderomsplater på bad i 1.etasje.
2026	Modernisering	Oppgradert elektriske anlegget på deler av 1.etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble skiftet for 20-30år siden, nøyaktig alder er ukjent.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at nedløp og beslag ble skiftet for 20-30år siden, nøyaktig alder er ukjent.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

TG3:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

TG2:
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende snøfangere på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

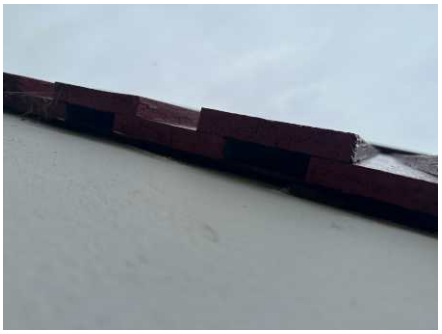
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

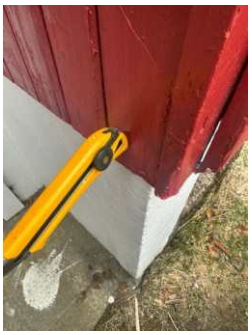
Tilstandsrapport



Manglende lufting av bordkledning.



Manglende musebånd.



Råteskadet bordkledning.



Råteskadet bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på stue/kjøkken og soverom i kjeller er skiftet i 2023.
Takvinduer i 2.etasje er opplyst skiftet i 2023.
Resterende vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

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

Vinduer fra byggeår fremstår som slitte og har stedvise begynnende råteskader, enkelte av vinduer fra byggeår er vanskelig å åpne/lukke.
Vindu på stue i 1.etasje er punktert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og det må påregnes å skifte vinduer fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med elektronisk dørlås i kjeller, ytterdøren er opplyst av eier til å være skiftet i 2024.
Malt hovedytterdør i 1.etasje med elektronisk dørlås, ytterdøren er opplyst av eier til å være skiftet i 2024.
Balkongskyvedør med glassfelt på stue i 1.etasje, balkongskyvedør er fra byggeår.
Enkel kjellerdør i tre med glassfelt i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongskyvedør på stue i 1.etasje er værslitt og har begynnende råteskader.
Enkel kjellerdør fremstår som slitt, døren kniper i karm og det er utett mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør oppført i bærende konstruksjoner av betong, malt rekkverk med liggende bord og håndrekke i tre.
Terrasse mot nord oppført i bærende konstruksjoner av betong, malt rekkverk med liggende bord og håndrekke i tre.
Platting mot sør oppført i bærende konstruksjoner av tre med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord på platting mot sør fremstår som slitt og har stedvise begynnende råteskader, det vokser organisk materiale opp igjennom terrassebord.
Betongplate på terrasse mot nord og sør er fra byggeår og fremstår som noe utvasket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes å skifte terrassebord og fjerne organisk materiale. Konsekvens ved å ha organisk materiale ved terrassebord er at treverket ikke vil ha muligheter for å tørke ut noe som medfører økt risiko for råteskader.



Situasjonsbilde platting mot sør.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong mot nord og sør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp i betong mot sør fra byggeår fremstår utvasket og har stedvise sprekker.
Utvendig trapp i betong mot nord fra byggeår fremstår som utvasket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring må påregnes.



Sprekk i betongtrapp mot sør.



Situasjonsbilde utvendig trapp mot nord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Innvendig er det gulv av laminat, gang og ene bod er flislagt.
Veggene har malte plater og malt panel.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater

1.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat, vindfang har vinylbelegg.
Veggene er av malt panel.
Innvendige tak har himlingsplater.

2.etasje:
Innvendig er det gulv av laminat og vinylbelegg.
Veggene har malt panel.
Innvendig tak av himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert stedvis uferdig listverk på bod og gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er anbefalt å ferdigstille listverk.



Manglende listverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Etasjeskille ble nivellert på befaringsdato og det er avvik.

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

1.etasje:
Det er registrert en høydeforskjell på 15mm igjennom hele rommet på stue.
Det er registrert en høydeforskjell på 25mm igjennom hele rommet i gang.

Etasjeskille ble nivellert stedvis og avvik andre steder kan ikke utelukkes.

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

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe.
Vedovn er montert i kjellergang, vedovn i gang i og åpen peis på stue i 1.etasje.
Sotluke er lokalisert i mellomgang i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

TG3: Alle fire pipevanger er ikke synlige.
Teglsteinspipe er en ensjikts skorstein. Hvis det oppstår sprekker i vangene går disse helt gjennom.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipevanger er kledd med mursteinsflis.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet har laminat.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig siden yttervegg er av synlig betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert noe tegn til fuktgjennomtrengning mot sør, det ble utført fuktsøk på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Gulvet i krypkjeller er av støpt betong som ikke er avrettet, det er tegn i overgang gulv og vegg til at det er lagt dampsperre i plast under betonggulv.
Det er tilkomst til krypkjeller via luke i gulv ved inngangsdør i kjeller.

Det er stedvise ventiler i vegg mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er ikke tilkomst til hele krypkjelleren da den har varierende høyde.
Det er registrert stedvise fuktskjolder og det ble gjennomført fuktmålinger med pigg og det er funn av forhøyede verdier.

Høyeste fuktmåling ble målt til 21,3vekt%

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.



Fuktmåling med pigg med funn av forhøyede verdier. Måleresultat 21,3vekt%



Fuktmåling med pigg med funn av forhøyede verdier. Måleresultat 19,9vekt%



Situasjonsbilde krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp mellom kjeller og 1.etasje med malt spilerekkverk i tre.

Malt tretrapp mellom 1 og 2.etasje med malt spilerekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Frihøyde i trapp mellom kjeller og 1.etasje er målt til 1,56meter
Frihøyde i trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til 1,66meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For trapper internt i en boenhet er kravet til frihøyde 2,0 meter.
Tiltak til utbedring av frihøyde vil være et omfattende tiltak. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er innerdør med glassfelt og sidefelt med glass mellom gang og stue i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innerdører fremstår som noe slitt og stedvise dører kniper i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med flislagt gulv av ukjent men eldre dato, fliser er malt i nyere tid.
Vegger av baderomsplater.
Innvendig tak av malte plater.

Det er montert innredning med bollevask, speil med lys, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Eier opplyser at baderomsinnredning, speil, gulvstående toalett og dusjkabinett er fra 2026.

Sluk, membran og tettesjikt er opplyst i tidligere salgsoppgaver til å være av eldre dato og er utført i egenregi.
Slukløsning er av ukjent type.
Det er registrert ufagmessig montasje av våtromsplater.
Det er registrert stedvis manglende bunnlist og glipper mellom hjørnelist og baderomsplater.

Basert på alder på sluk, membran og tettesjikt samt ufagmessig utført løsning med våtromsplater kan ikke badet garanteres tett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ufagmessig utførelse av våtromsplater.



Utett overgang mellom gulv og dørterskel.



Ukjent slukløsning uten synlig membran.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0vekt%

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger av malt betong.
Taket har panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +5 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +2 mm pr.meter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert et fall fra dørterskel til sluk på 2mm pr. meter, det er krav til fall til sluk på hele gulvet skal være minimum 1:100. (10mm pr. meter)
Det er registrert stedvis uferdig arbeid med flislegging på gulv.
Overgang mellom gulv og dørterskel er ikke fuget tett.
Det er montert list i tre langs vegg, dette er ikke en godkjent løsning for våtrom,

Konsekvens/tiltak

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

Det må etableres en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet for alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
Flislegging av gulv må ferdigstilles og overgang mellom gulv og dørterskel må fuges tett.



Listverk i tre i overgang gulv og vegg.



Uferdig flisarbeid på gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Sluk er vurdert til å være fra byggeår og forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Eldre sluk i stål.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Alle vegger er av betong, det ble gjennomført fuktsøk på befaringsdato uten funn av forhøyede verdier.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

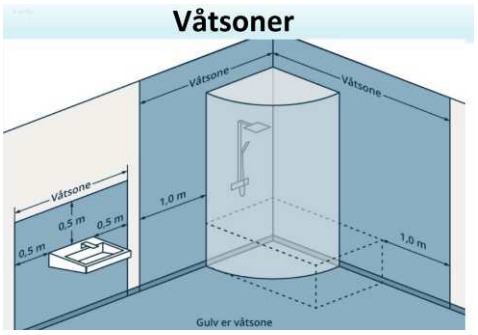
Det er vindu i dusjens våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vindu i dusjens våtsone.



Illustrasjon våtsone.
Kilde: Sintef Byggforsk

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +16 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +10 mm pr.meter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Eldre stålsluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt bak dusjsone i tilstøtende vegg i mellomgang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 9,2vekt%
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 9,2 vekt%

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Alder på kjøkken er ukjent.

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

Det er registrert stedvise skader på kjøkkeninnredning og benkeplate har stedvise hakk og riper.

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



Skade på skuffefront.



Fuktskade på kjøkkeninnredning.



Fuktskade på kjøkkeninnredning over oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder på kjøkkenventilator er ukjent.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenet er opplyst av eier til å være skiftet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger for bad og kjøkken i kjelleretasje er av plast (rør i rør), resterende rør i boligen er av kobberrør fra byggeår.

Rørskap for rør i rørsystem lokalisert på bod i kjeller.

Hovedstoppekran er lokalisert på bod i kjeller og det er montert vannstoppsystem.

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

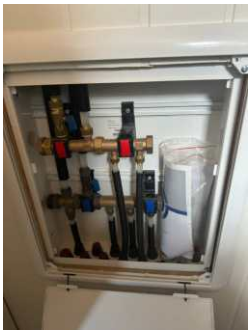
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger som er fra byggeår.

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

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran er lokalisert på bod i kjeller.



Rørskap for rør i rørsystem er lokalisert på bod i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodevis avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannutkaster på yttervegg mot vest.

Eier opplyser at vannutkaster ble montert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue i 1.etasje.

Alder på varmepumpe er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Ene varmtvannstank forsyner bad og kjøkken i kjeller og er fra 2025, andre varmtvannstank forsyner resten av boligen og er fra 2002.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannstank som er fra 2002 har lekkasje i ventil og har en opplyst effekt på 2000w og er koblet via stikkontakt.

Varmtvannstanker som har en effekt over 1500w er anbefalt å være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt for å avklare hvorfor ventil på varmtvannstank lekker.



Lekkasje fra ventil på varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer plassert i kjeller og 1.etasje.
Hovedsikringer er skrusikringer og er lokalisert under trapp til kjeller.
Skjult/åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for montasje av 3 nye kurser for varmepumpe, garasje og vaskemaskin, arbeid utført av Sperre Data as datert 16.02.2024.
   Samsvarserklæring for montasje av 2 stk el-bil ladere, arbeid utført av Sperre Data as datert 18.12.2024.
   Samsvarserklæring for delvis renovering av det elektriske anlegget i kjeller, arbeid utført av Sperre Data as datert 15.12.2023.
   Samsvarserklæring for montasje av AMS måler, arbeid utført av Bratseth as datert 13.01.2015.

   Det er ikke fremvist samsvarserklæring for evt. andre arbeider utført på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er gjennomført en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget 07.01.2026, registrerte avvik er opplyst av Nordvestnett til å være lukket.



Sikringsskap i 1.etasje.



Sikringsskap i kjeller.



Hovedsikringer er lokalisert under trapp i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1961.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen opparbeidet med forstøtningsmurer, plate på mark av betong og plenarealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1961.
Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1961.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.
Septikktank er fra 1961.

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

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

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er manglende rekkverk på forstøtningsmur mot nord.

Høyde på rekkverk på terrasse mot nord og sør er målt til 86cm, dagens høydekrav til rekkverk er minimum 100cm
Største åpninger i rekkverk på terrasse mot nord og sør er målt til 12cm, dagens krav til åpninger i rekkverk er maksimalt 2,5cm.

Rekkverk i trapp mellom kjeller og 1.etasje er målt til 80cm og åpninger i rekkverk er målt til 12cm
Rekkverk i trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til 73cm og åpninger i rekkverk er målt til 14cm

Det er ikke montert håndløper i noen av trappeløpene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde på terrasser til minimum 100cm og redusere åpninger til maksimalt 2,5cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyder på innvendige trapper til minimum 90cm og redusere åpninger til maksimalt 10cm for å tilfredsstille dagens krav til rekkverk.

Håndløper bør monteres i begge trappeløp.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er målt til 86cm.



Åpninger i rekkverk er målt til 12cm.



Rekkverkshøyde på innvendig trapp mellom 1 og 2.etasje er målt til 73cm.



Rekkverkshøyde på innvendig trapp mellom kjeller og 1.etasje er målt til 73cm.



Manglende håndløper i trapp mellom 1 og 2.etasje.



Manglende håndløper i trapp mellom kjeller og 1.etasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

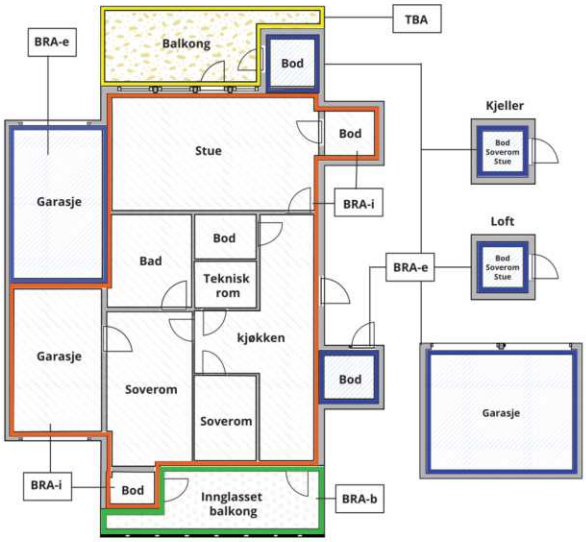
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	23			23		23	46
1.Etasje	91	22		113	17		113
Kjeller	86			86			86
SUM	**200**	**22**			**17**	**23**	**245**
SUM BRA	**222**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Soverom, soverom 2, loftstue		
1.Etasje	Vindfang, bod, gang, bad, soverom, stue, kjøkken	Garasje	
Kjeller	Gang, bod, bod 2, vaskerom, bad, soverom, stue/kjøkken, mellomgang		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 22kvm.
Terrasse- og balkongareal omfatter terrasse og platting mot sør på 17kvm.
Areal ved lav himlingshøyde omfatter areal med en takhøyde lavere enn 1,90meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ut ifra byggemeldte tegninger datert 10.07.1963 er det registrert følgende avvik:

Pkt. 1: Vegg mellom "stue" og "kjøkken" i kjeller er fjernet.
Pkt. 2: Vegg mellom "bod" og "magasin" er fjernet og rommet er idag nyttet som gang.
Pkt. 3: Vegg mellom begge "soverom" og "stue" i 1.etasje er fjernet og rommet er idag nyttet som spisestue.

Pkt. 1 og 3 er ikke ansett som en søknadspliktig endring.

Pkt.2 er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er ansett som en søknadspliktig endring og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt og godkjent av kommunen.

Videre så er deler av kjeller nyttet til utleige, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Nils Strand	Takstingeniør
	Alessio Camotti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	329	126		0	957.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugstadvegen 15

Hjemmelshaver
Camotti Alessio, Tsvetnova Anna

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med flott beliggenhet i Brattvåg i Haram kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at utslippsløyve fra septiktank er opphevet av Ålesund Kommune. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng opparbeidet med gruset biloppstillingsplass, forstøtningsmurer og plenarealer.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	26.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	08.04.2026		Gjennomgått	91	Nei
Norges Eiendommer	08.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
NS3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HL1720

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alessio Camotti	Anna Tsvetnova

Gateadresse
Haugstadvegen 15

Poststed	Postnr
BRATTVÅG	6270

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93731437

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260075

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	The basement bathroom has been fully renovated in accordance with the latest construction standards for wet rooms. This was executed in 2024 On the ground floor, the bathroom has been upgraded privately using modern materials. The existing installation was retained, while improvements were made to enhance functionality and reduce mold and leakage risk. In particular, the original shower was replaced with a shower cabin, minimizing the potential for leakage and mold formation. This was executed in 2025
Arbeid utført av	Tad Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	The basement bathroom was completely renewed, new membrane, new plumbing and new electric systems. The bud was transformed in Laundry by adding heating cables and tails and a drain for the washing machine (but it is not officially a wet room)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	The basement system was made independent, an independent boiler was added (so now the house have 2 connected to 2 different meters, one for the top and one for the basement). In the basement all the pipes were replaced with new pipes following the latest standard.
Arbeid utført av	VB Johansen V.V.S AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	All electric system has been upgraded (both in basement and on the main floors). the system was separated in order to easily see and split the costs if needed. 1 meter was added, 2 car chargers were installed. All heaters were changed and upgraded, lights were all changed and upgraded. Ventilation in one laundry was upgraded.
Arbeid utført av	Sperre Data AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nordvest Nett made an inspection, found a few things to be fixed, these comments were fixed by electrician working for "Sperre Data AS". The comments were closed by Nordvest Nett in February 2026.

Document reference: 313260075

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: There are 2 chargers for El cars one connected with the top meter and one with the basement meter.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Me with a group of friends (that are professional painters) painted the whole facade in the summer of 2023. Most of the windows were replaced and the doors as well with support of a carpenter. The main entrance door has been replaced, and the surrounding wall has been rebuilt in accordance with current construction standards, including the installation of windproof panels and upgraded insulation.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: The basement constitutes a physically separated part of the main dwelling and can be rented out in accordance with Norwegian rules for tax-free rental of a portion of one's own residence. The area is not approved as an independent residential unit, as it does not meet the requirements for fire separation (fire integrity). However, it is functionally well separated from the main living area and can be compartmentalized through internal doors, providing a high degree of privacy and allowing it to be used in practice as a self-contained living space. The basement is not approved as a separate residential unit by the building authorities. It is, however, part of the main dwelling and can be used and rented out as a portion of the house in accordance with applicable regulations.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radon levels have been monitored using a radon detector, and no elevated or concerning values have been observed.

21.1 Radonmåling

År: 2024

Verdi: 0 – 100 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Extensive landscaping work has been carried out to enhance the view and create a well-structured outdoor space. A small vineyard has also been established on one of the garden levels.

Document reference: 313260075

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alessio Camotti	1c27f61c2dd26aa11f370ae e7c7558d303270833	26.03.2026 09:58:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Tsvetnova	14f08d568ce759d861b4b 94e4d50dfbc7824bf9f	26.03.2026 12:30:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260075

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Haugstadvegen 15, 6270 BRATTVÅG**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **180568492**
Gårdsnummer **329**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 346 kWh**

Haugstadvegen 15, 6270 BRATTVÅG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

ÅLESUND KOMMUNE

.

Byggesak og oppmåling
Saksbehandlar:
Bertil Skaar
Tlf. 90 98 38 21

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	22/14436-2 22/124259	L42 329/126	17.01.2023

Gbnr. 329/126 - Vedtak - Haugstadvegen 15 - Bruksendring

Behandling:

Delegert sak nummer: 1318/22	Dato: 17.01.2023

Tiltak:	Bruksendring		
Byggestad:	Gbnr. 329 / 126	Haugstadvegen 15	
Areal:	BRA: 12,2+13,6	BYA:	%-BYA:
Tiltakshavar:	Gry Haukås		
Ansvarleg søkar:	Ing Rolf Stavset As		
Søknad komplett:	12.01.2023		

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om fråvik frå teknisk forskrift slik at leserom og arbeidsrom kan bruksendrast til soverom. Ein føreset godkjende rømningsvindu i soveromma på loftet.

Saksopplysningar

Vi viser til søknad i eitt-trinn om bruksendring mottatt hos oss 01.12.2022 . Søknaden var komplett 12.01.2023.

For området gjeld følgande:
1. Reguleringsplan for Årsund del 2 med føresegner, gjeldande frå 19.11.1992.
2. Arealdelen av kommuneplan for delområde Haram 2019-2031 med føresegner gjeldande frå 18.06.2020.

Eigedomen er i plan lagt ut til bustadformål.

Eigedomen er knytt til offentleg veg og privat vassforsyning og privat avløpsledning. Tiltaket føreset ikkje endra avkjørsle eller tilknyting.

Tiltaket er ikkje nabovarsla.

Vurderingar

Saka gjeld:
Vi viser til søknad Ett-trinn om bruksendring mottatt hos oss 01.12.2022. Søknaden var komplett 12.01.2023.

Loftet på bustaden består av trapperom, leserom og arbeidsrom. Der vart tidlegare sett inn vindu og leserom og arbeidsrom har etter det som vi har fått opplyst vore nytta til soverom. Tiltakshavar ynskjer å få denne bruken godkjend og dette inneber at 3 vindu vil bli skifta ut slik at desse kan bli godkjend som rømningsvegar.

Søkar har lagt ved denne dokumentasjonen som grunnlag for fråvik frå teknisk forskrift på eldre bustader.

«Dette må du passe på
Når du skal gjøre om bod til soverom, kjøkken eller annet oppholdsrom må du passe på at alle relevante tekniske krav blir ivaretatt. Når du gjør om rom i bolig fra før 1. juli 2011 er noen av de tekniske kravene lempet:

• Takhøyden kan være ned til to meter
• Det er nok med ett vindu i hvert rom, så lenge dette fyller kravene til rømningsvindu.
• Det stilles ikke krav til utsyn fra vinduet
• Du bestemmer selv hvor mye bodplass du vil ha
• Rommet må være isolert, men du bestemmer selv hvor mye isolasjon rommet trenger Rommet kan luftes med ventil og vindu hvis uteluften er god nok
• Det er ikke krav om at rommet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere eller andre med nedsatt funksjonsevne
• Det er ikke krav til radonsperre og radonbrønn. Hvis du får for mye radon i rommet kan du løse dette med andre egnede tiltak

Dette gjelder som før
Du må passe på at alle tekniske krav blir fulgt. De viktigste kravene skal sikre at det nye rommet ikke skal være farlig å bo og oppholde seg i. Noen eksempler på krav du må passe på er:

• krav om brannsikkerhet
• krav om at bærekonstruksjoner må være sikre (gjelder særlig loft som ikke har oppholdsrom fra før)
• krav om at du må bygge så det ikke blir fukt, mugg og råte i rommet (spesielt viktig hvis du bygger i kjeller)
• krav om at rommet må være godt nok isolert og ventilert slik at det blir et behagelig inneklima uten støy. Det er anbefalt at oppholdsrom kan holde temperatur på minst 19 grader i løpet av vinteren»

Kommuna ba om om oppdaterte teikningar. Dette er mottatt. Det framgår av desse at det skal settast inn nye vindu på soverom, men at vindu i trapperom skal vere uendra.

Konklusjon
Søknad om bruksendring av leserom og arbeidsrom til soverom kan godkjennast. Ein føreset at soveromma på loftet får godkjende rømningsvindu.

Andre opplysningar:
Du har rett til å klage på vedtaket, sjå vedlegg for meir informasjon om klagerett i byggesaker. Aktuelle partar blir underretta om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satsar fastsatt i kommunestyret, og blir sendt til deg seinare.

Dette løyvet skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen. Om byggearbeidet ikkje er satt i gang innan tre år, eller om arbeidet vert innstilt i meir enn to år, må du søke på nytt, jf. plan- og bygningslova § 21-9.

Du kan ikkje bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysningar om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningane sendast til postmottak@alesund.kommune.no saman med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Vi gjer merksam på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen). Kommunale vass- og avløpsavgifter kan bli rekna ut frå areal som er ført der.

Gjeldande lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsføresegner skal følgast, med mindre du har fått uttrykkeleg dispensasjon.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til «Arkivsaksnummer 22/14436» og gbnr. 329/126.

Ved å gå inn på lenka under kan du søke på arkivsaknummer eller gbnr. og finne dokumenta som er registrert i saka.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/

Med helsing
Bent Leite
Gruppeleiar

Bertil Skaar
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
Gbnr. 329/126 - Søknad om tillatelse til tiltak - Haugstadvegen 15 - Bruksendring
haugstadvegen omdisp. søk
Beregning av volum 20221108141817102 (1)
omdisponering i bolig
329-126 - Byggesak garasje og loft mm (1)
329-126 - plantegning kjellar og hovudetg (1)
Gbnr. 329/126 - Komplettering - Haugstadvegen 15 - Bruksendring
Redegjørelse.pdf
Teikningar.pdf

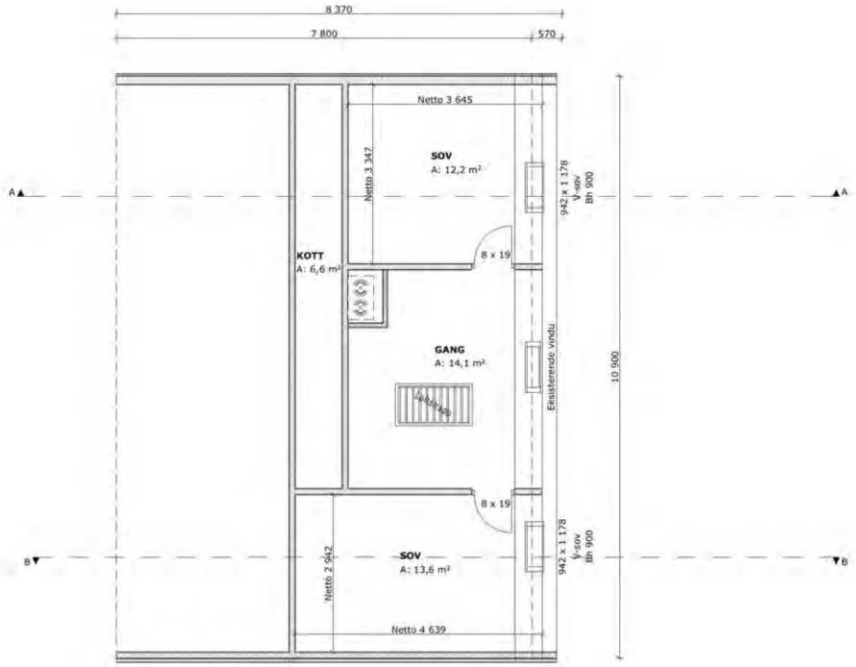
BRATTVÅG BYGNINGSRÅD

F E R D I G A T T E S T

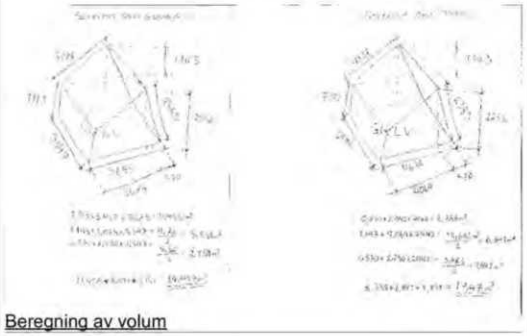
Underskrivne vitnar hermed at byggearbeidet på gnr. 29 bnr. 126 i Haram er utført i samsvar med byggemelding frå herr Edvin Haukås dagsett 30/6 1962 på dei vilkår som Brattvåg Bygningsråd godkjente på möte den 10. juli 1962.

Brattvåg, den 8. mars 1965.

Johan Mork
-bygn.sjef-



MERKNADER:



Beregning av volum

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	329/126	6270	Brattvåg
ADRESSE:			MOH:
Haugstadvegen 15			-

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
Anja S	-	06.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Haugstadvegen 15	22-0728
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan loft	ARK-2-1-03
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Gry Haukås

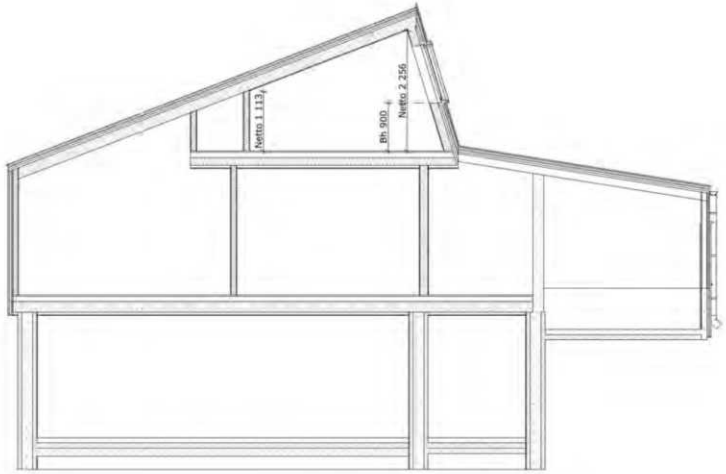
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Stavset

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

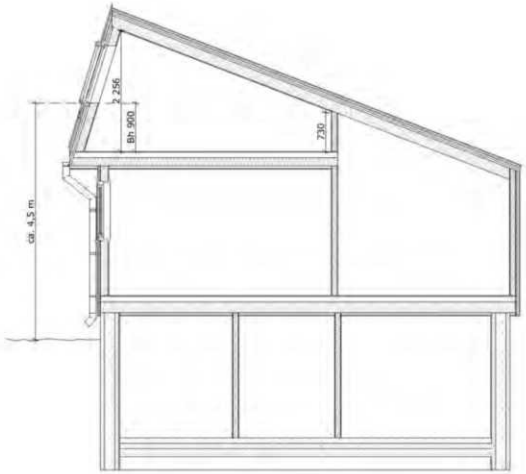
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

M:\Prosjektstyring\Prosjekter\2022\22-0728\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\22-0728.pln

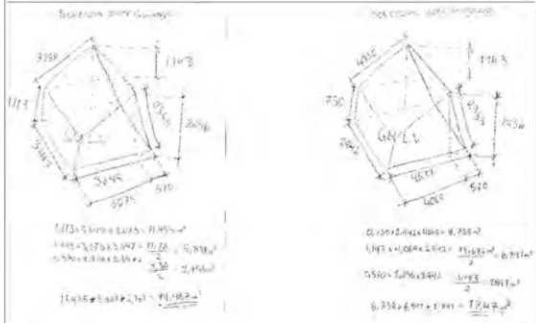


Snitt A 1:100



Snitt B 1:100

MERKNADER:



Beregning av volum

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	329/126	6270	Brattvåg
ADRESSE: Haugstadvegen 15			MOH: -

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
Anja S	-	06.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Haugstadvegen 15	22-0728
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Snitt A og B	ARK-2-2-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Gry Haukås

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Stavset

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

M:\Prosjektstyring\Prosjekter\2022\22-0728\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\22-0728.pln



Fasade Vest 1:100

MERKNADER:

NB! Inntegnet terreng er veiledende, og kan avvike fra ferdig opparbeidet tomt.

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ålesund	329/126	6270	Brattvåg

ADRESSE:	MOH:
Haugstadvegen 15	-

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
Anja S	-	06.01.22	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Haugstadvegen 15	22-0728
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasade Vest	ARK-2-3-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:
Gry Haukås

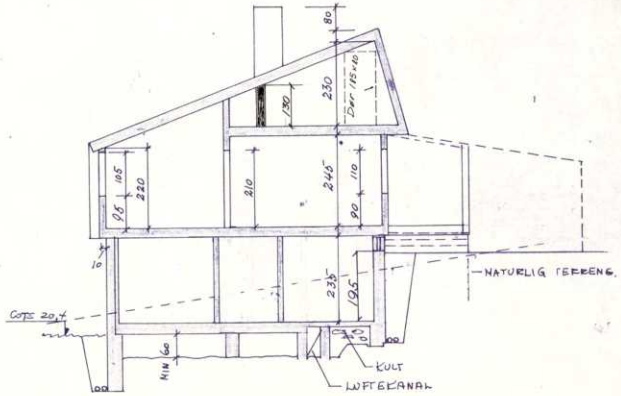
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Stavset

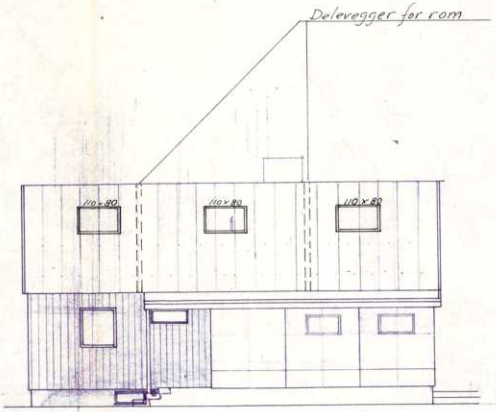
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

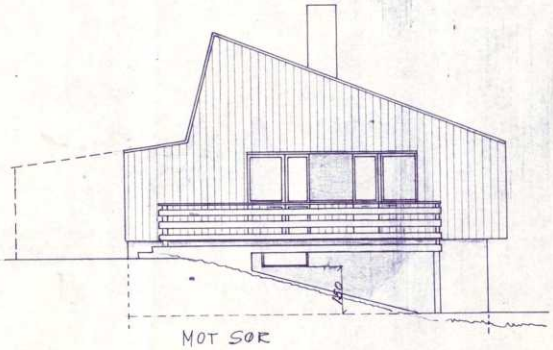
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV.

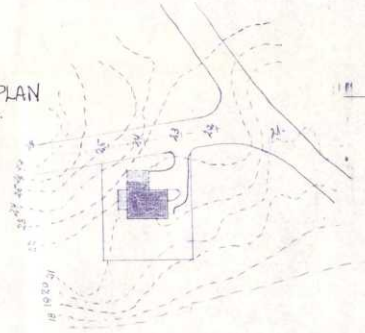
M:\Prosjektstyring\Prosjekter\2022\22-0728\Arkitektur\Filarkiv\Archicad\22-0728.pln

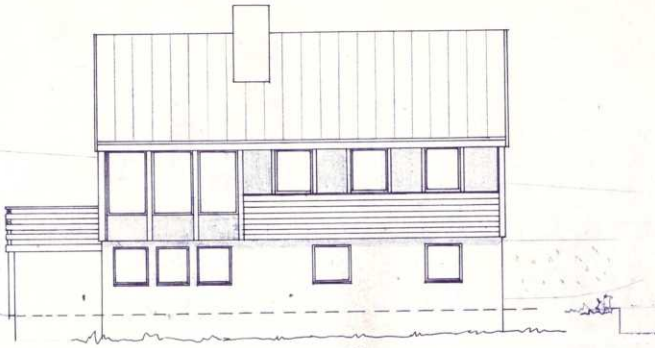


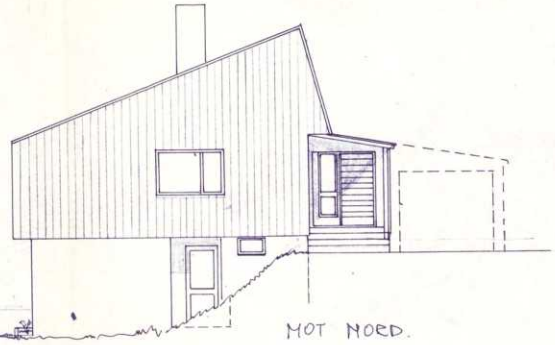




SITUASJONS-PLAN
MÅL 1:1000.







Herr John Hakkis Rammj.
Tømmerbolig.
Fasader - Snitt.

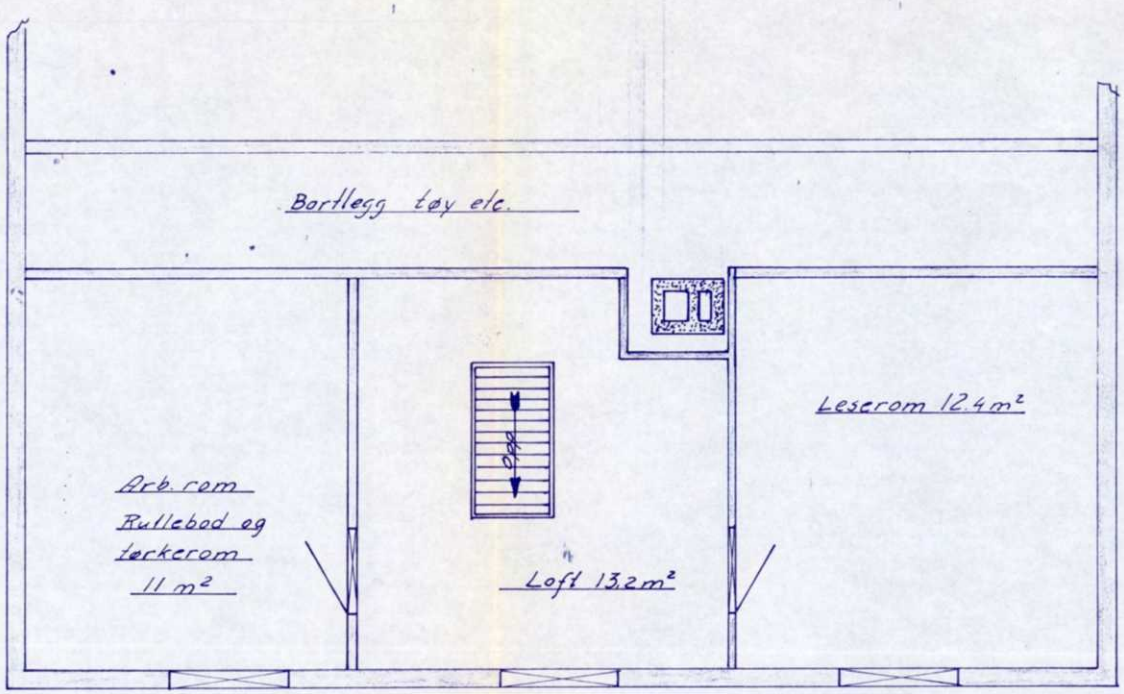
Målestokk 1:100
Tegn.
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

Erstattet av:

A 2.

Bærum bygningsråd
Jnr. 163/66 framlagt i møte 13/7-66
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert rettet.



Haram bygningsråd
Jnr. 163/66 framlagt i møte 13/7-/66.
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta. J.H.

Antall	Gjenstand	Nr.	Materiale	Tegn. nr.	Modell nr./Dimensjon
Quan.	Name	No.	Material	Draw No.	Model No./Dimension
Forandringer				Forandringer	

Plan loftetage

Boligbus for E. Haukås.

European projection

Målestokk Scale 1:50

Tegn. EH
Trac.
Kontr.
Kfr.

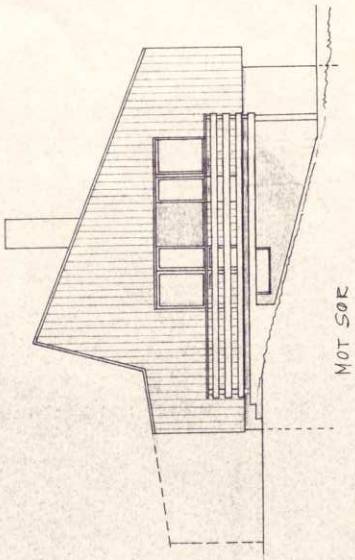
Erstatning for:

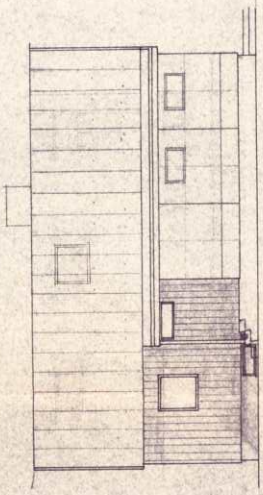
Kopiert den:

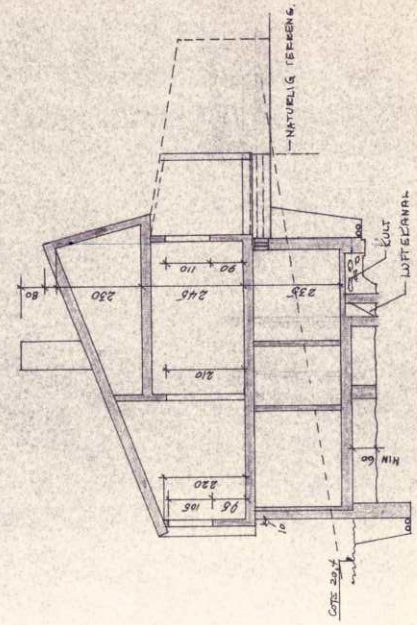
Stykkliste nr. — Parts List No.

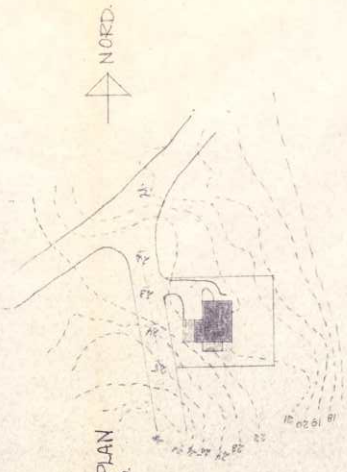
Erstattet av:

Format A 3

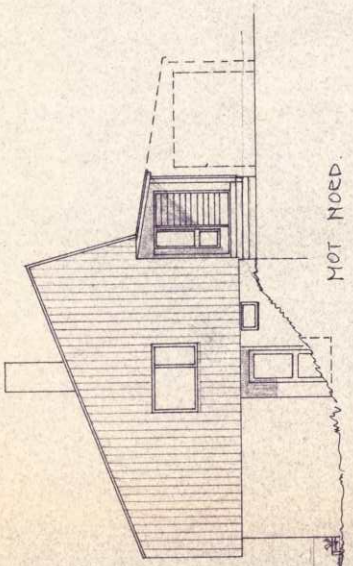


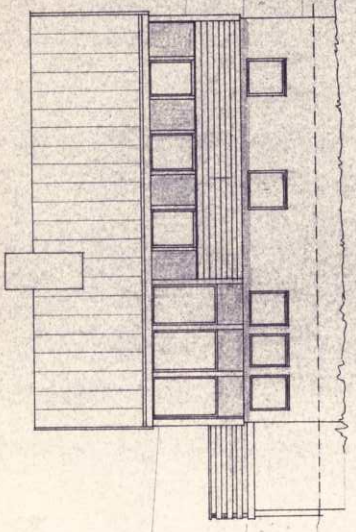






SITUASJONS-PLAN
MÅL 1:1000





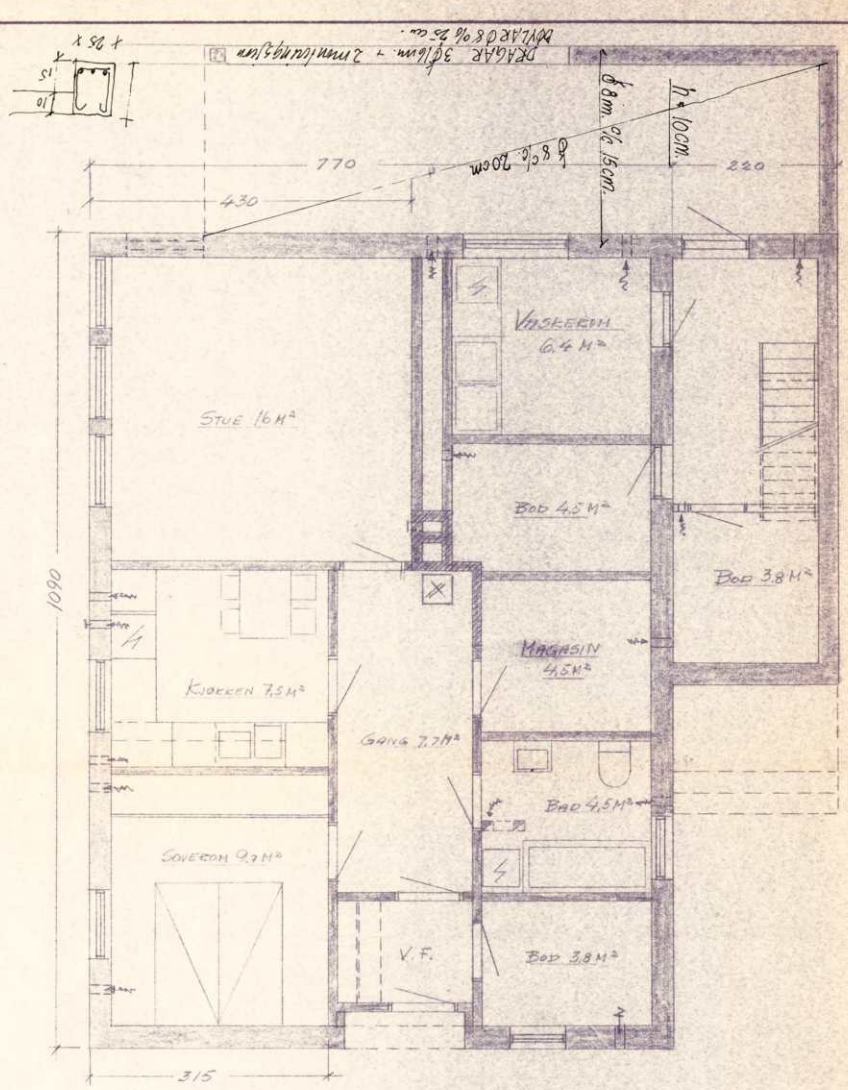
Drattdag bygningsråd
Jnr. 3002 framlagt i møte 10.7.62
Godkjent på vilkår at nedsnitt
som er påført rett.

Herr Edvin Haukås arkitekt.
Tomannsbolig.
Fasader - Snitt.

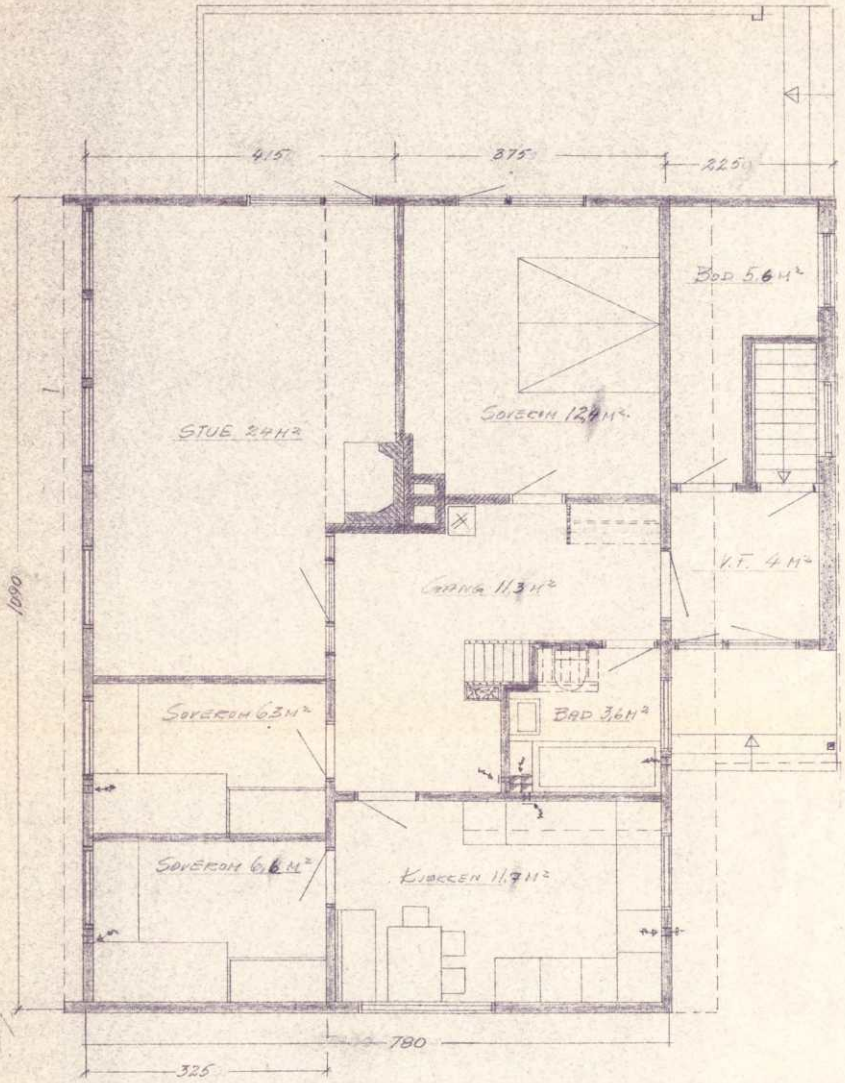
Målestokk:	Tegn. 296-62	
1:100	Trac.	
	Kfr.	
Erstatning for:		
Erstattet av:		

A/S Tertopol. 2500 A2 2-59. Skorre, Oslo.

A 2.



Kjeller: 50 M² leieareal + 8,3 M² Bodar.



1. etg. 80 m² leieareal + 20 M² Bodar.

Brattvåg bygningsråd
Jnr. 29/62 framlagt i møte 9/7 62
Godkjent på vilkår at/merknader
som er påført vert retta.

Herr Edvin Haukås, Brattvåg	Målestokk: 1:50
Tomannsbolig.	Tegn. 23/6-62
Plan kjeller og 1. etg.	Trac.
	Kfr.
	Erstatning for:
	Erstattet av:

A/S Tønkopi. 5000 A2 1-59. Smørre, Oslo.

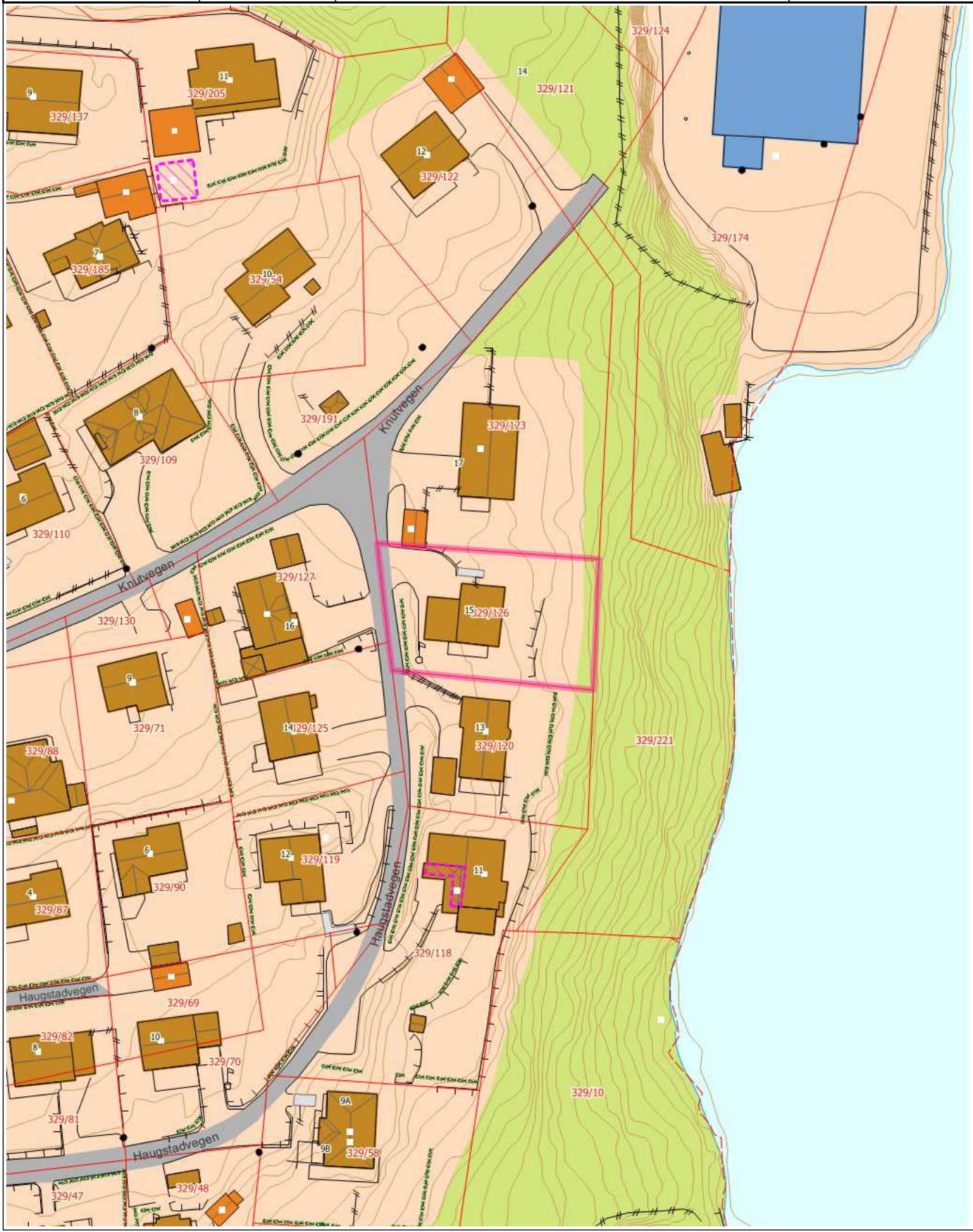
A. 2.

Haram kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 329	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugstadvegen 15 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

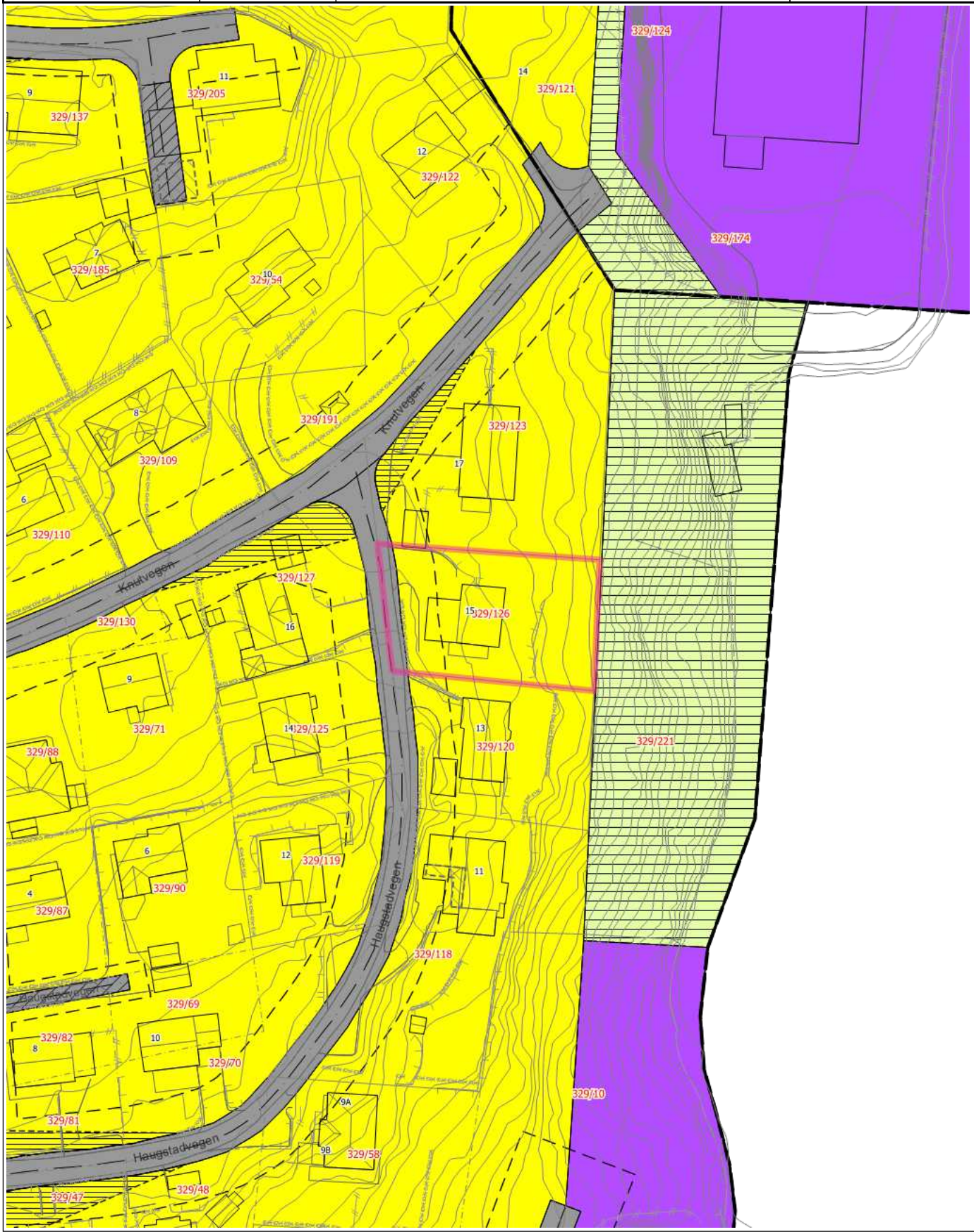


Haram kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 329	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugstadvegen 15 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

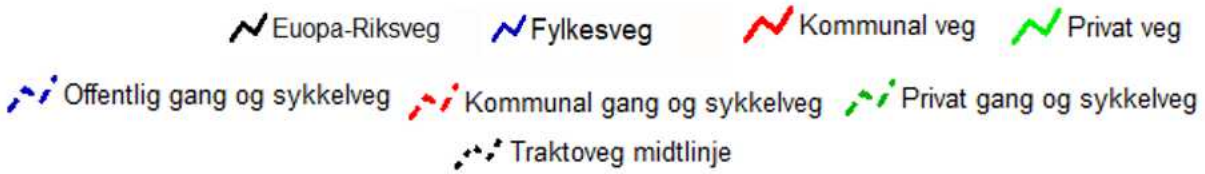
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Haram
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Industri
- Kjøreveg
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel

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	

HARAM KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅRSUND DEL 2.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området er regulert til fylgjande føremål:

1. BYGGEOMRÅDER

3. OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER

4. FRIOMRÅDER

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

7. FELLESOMRÅDER

BYGNINGSLOVA § 25 - BYGGEOMRÅDER - AREAL FOR BUSTADBYGGING.

I områda skal oppførast bustadhus med tilhøyrande anlegg.

AREAL FOR FORRETNING/KONTOR.

I område skal oppførast bygg til forretning og kontorverksemd med tilhøyrande anlegg.

OMRÅDE FOR INDUSTRI.

I området kan oppførast bygninger for industri eller handverksverksemder. Utfyllingar i sjøen og kaianlegg må i kvart høve særskilt meldast til og handsamast etter gjeldande regelverk.

OMRÅDER FOR OFFENTLEGE BYGG.

Desse områda er reservert for Brattvåg kyrkje og Brattvåg barneskule.

OMRÅDE V/HAUGSTAD CA. 8 DA.

Området regulert til eldresenter med tilhøyrande anlegg. Det skal utarbeidast detaljplan for området før eventuell deling/utbygging av eigedom.

BYGNINGSLOVA § 25 - OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDER.

I desse områda skal byggast køyrevegar, fortau, gang- og sykkelvegar samt parkeringsplassar.

BYGNINGSLOVA § 25 - FRIOMRÅDER.

Dette området skal nyttast til parkanlegg.

BYGNINGSLOVA § 25 - FAREOMRÅDE.

Dette området er sikringssone for el.framføring.

BYGNINGSLOVA § 25 - SPESIALOMRÅDER.

Desse områda omfattar frisiktsone ved veg, private vegar, friluftsområde og gravplass.

BYGNINGSLOVA § 25 - FELLESOMRÅDER.

Det er her teke med felles leikeareal for området.

BYGNINGSLOVA § 26 - REGULERINGSFØRESEGNER.

SÆRSKILDE FØRESEGNER FOR BYGGEOMRÅDA.

Bygningsrådet skal ved handsaminga av byggemeldinger sjå til at byggningane får god form og materialhandsaming - og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming.

Før søknad om byggeløyve kan godkjennast kan bygningsrådet kreve utarbeidd teikningar som syner husa sin tilpassing, høgde m.m. i høve til omkringliggande bygningar og vegetasjon.

I områda mellom frisiktsona og vegføremål (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgde av 0,5 m over tilstøytande vegar sitt planum.

Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast i størst mogleg utstrekning.

Alle tiltak og utbyggingar i området må utførast i samsvar med bygningslova, byggeføreskriftene og gjeldande kommunale vedtekter.

SÆRSKILT VEDKOMANDE BUSTADOMRÅDER.

Husa skal utformast som frittliggande bygningar og plasserast om lag som vist på plankartet. Husa skal i størst mogleg grad tilpassast eksisterande miljø og bygningar. Plassering av garasjer og buder skal vere vist på situasjonsplanen som fylgjer byggemeldinga for bustadhuset, sjølv om dei ikkje skal oppførast samstundes.

Husa skal vere i ein etasje. Der terrenget ligg til rette for det kan underetasje innreiast i samsvar med reglane i byggforskriftene. Høgd på tak og takvinkel skal harmonere med omkringliggande busetnad og godkjennast av bygningsrådet i kvart einskild tilfelle.

Bygningsrådet kan i samråd med vedkomande vegstyresmakt tillate garasje oppført nærare veg enn vist på planen.

SÆRSKILT VEDKOMANDE INDUSTRIOMRÅDA.

I området utlagt til industri kan det berre føregå verksemd og byggast nye hus dersom støyforholda vert tilfredsstillande for bustadane som ligg inn til området. Før utbygging kan skje, må det utførast utgreiing som viser at støykrava som er sett i byggeføreskriftene kap.52 - lydforhold og rundskriv T-8-79 frå Miljøverndepartementet av august 1979, kan oppfyllast. Etter at utbygging er utført, kan bygningsrådet stille krav om tiltak dersom lydtilhøva ikkje er i samsvar med føresetnadane.

I område for industri kan det byggast bygg i maks 2 etg.

SÆRSKILT VEDKOMANDE FORRETNINGS- OG KONTOROMRÅDA.

I desse områda kan oppførast bygg i maks 2 etg. Der terrenget høver for det kan bygningsrådet i tillegg godkjenne kjeller ev. sokkeletg.

I samråd med utbyggingar/bruksendringar, må det leggjast fram til godkjenning plan for naudsynte parkeringsplassar.

Mindre vesentlege unntak frå desse føresegner, kan når særlege grunner ligg til rette for det, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er stadfesta, kan det ikkje inngåast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

SÆRSKILD VEDKOMANDE STØYTILTAK

I område nær riksvegen vil det i samband med større ombyggingsarbeid eller nybygging bli sett krav til bygningsmessige tiltak for å redusere støy fra riksvegen. Ved småhusbebyggelse skal det settast maks grense for støy målt innvendig til 35 dBA.

Ved eldresenteret settes støynivået til maks 30 dBA. Uteareal-et omkring eldresenter må planleggast slik at støyskjerming mot riksvegen blir god.

Margrethe Tennfjord
sign.

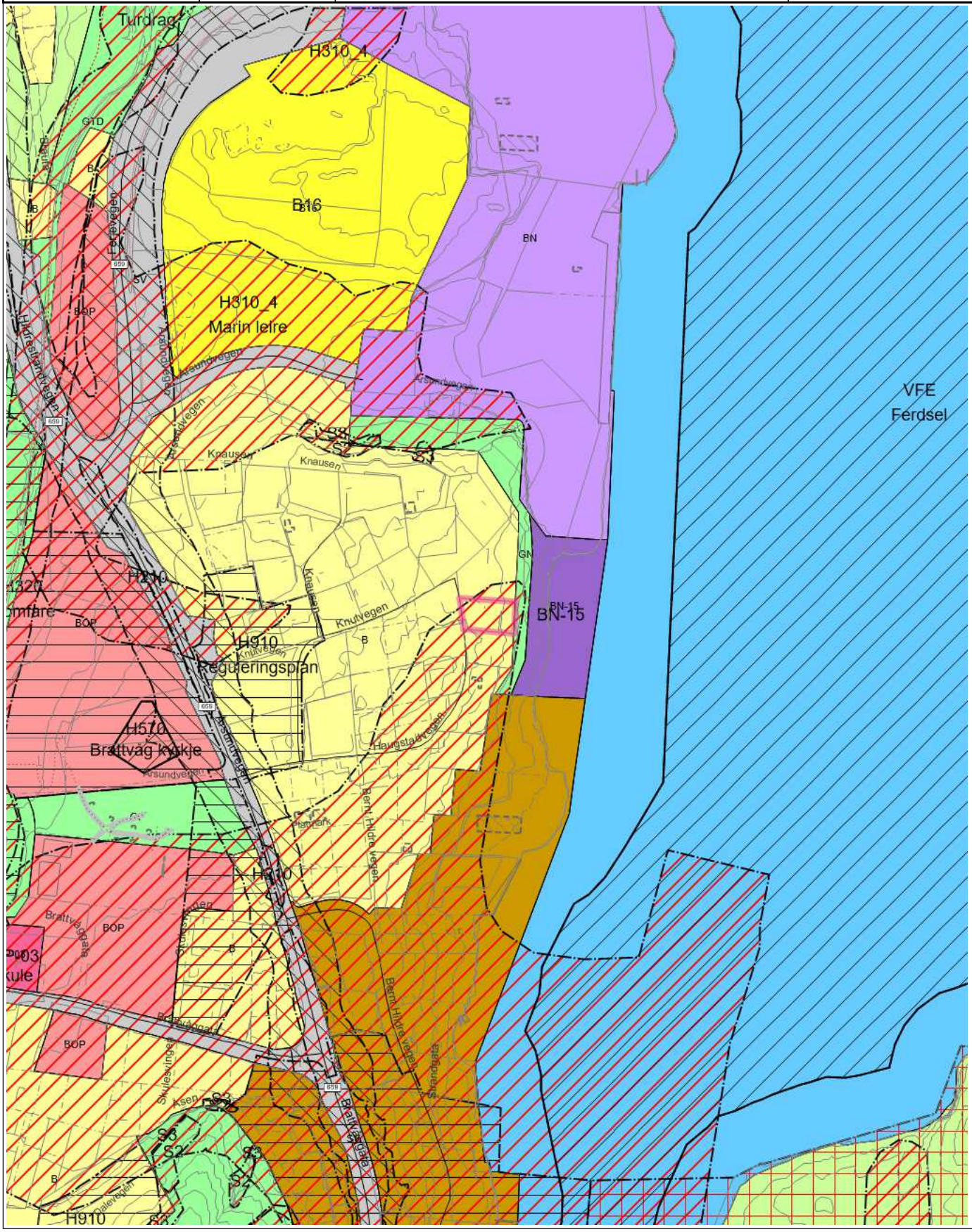
HARAM KOMMUNE
ordføreren

Haram kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 329	Bnr: 126	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Haugstadvegen 15 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

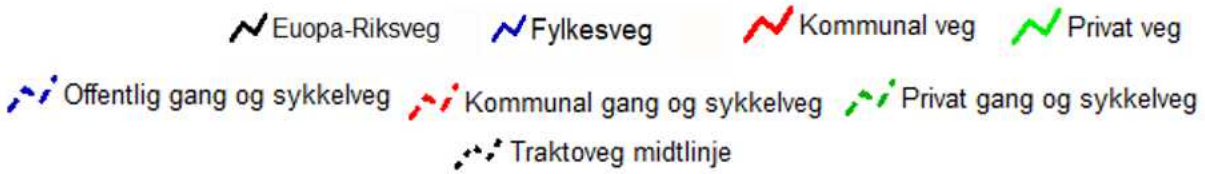
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Haram
- Høydekurve 5m Haram
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- KULTURMINNELINJE
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
- Næringsvirksomhet - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Turdrag - Nåværende
- Park - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende

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	

Avskrift av dagbok nr 3712 1961
Nordre Sunnmøre Sorenskriverembete

Henvisning:

J.nr. Protokoll. III.
Kart 126
Tekst 127

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Fre dag den 5. mai 19 61 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården "Aarsund" gr.nr. 29 br.nr. 1. av skyld mark 1,37 i Haram herred.

Forretningen er forlangt av Lars P. Aarsund.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene Olav Sönderland og Karl Sönderland.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] Ja.

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Seljaren Lars P. Aarsund. For kjöparen, Hydraulik A/S., mötte Rolf Haugerud.

Av naboer:

Naboar var ikkje turvande å varsle.

Over de n del n av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo 10-60.
Finansdepartementets formular

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal 0,957 dekar. I alt 0,957 dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) .....

Parsellen grensar i syd-nord-aust og vest til attverande del av hovudbruket. Mot vest til midt i regulert gate.

Mål: Bytelina i syd er 38,00.m., i nord 41,86.m. i aust 24,49.m, og i vest 23,89.m .

Rettar: Det er gjensidig rett for denne parsell ov hovudbruket til å leggje kloakk- og vassleidningar i skjulte gröfter, men slik at dei ikkje vert til hinder for husbygging.

Seljar: [signature] Kjöpar: HYDRAULIK A/S [signature]

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt.

Skylden for de n fraskilte del n ble bestemt til 1.öre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,36 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De n fraskilte del n er gitt bruksnavn: [3]) "Nordlig"

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingssjef Johan Mork skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Johan Mork

Olav Sönderland Karl Sönderland

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Johan Mork O.N.

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstatte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

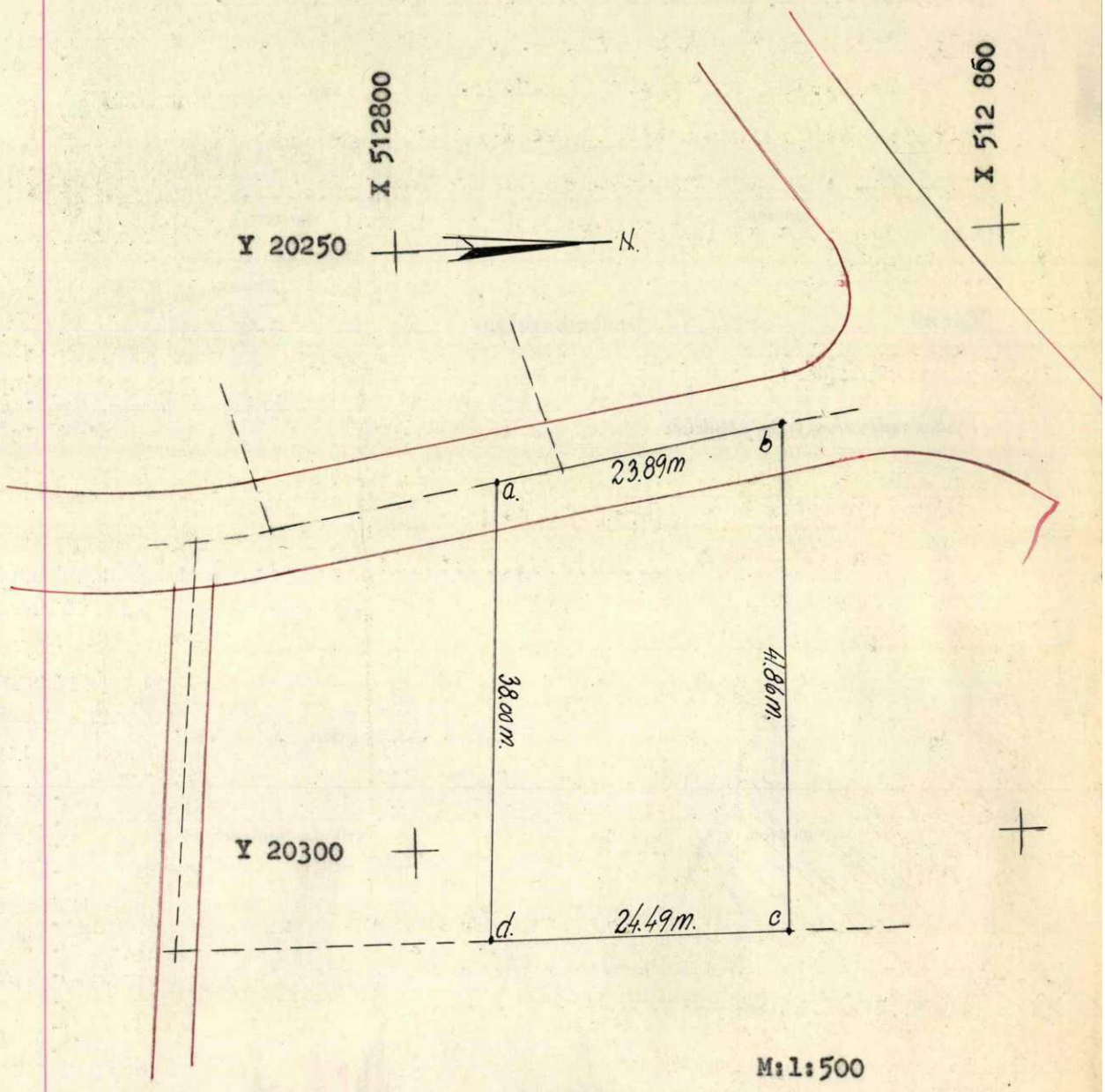
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. 29 av gr.nr. 29 br.nr. 1.

" Aarsund " i Haram
(eiendommens navn)



M: 1:500

Nr.	Y	X
a	20269,64	512 807,88
b	20265,68	512 831,45
c.	20307,57	512 830,47
d.	20307,59	512 805,91

Areal. 957 m²

Kartvitne:
Olav Sunderland

Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja. Bratlvåg bygningsråd

Haugstadvegen 15

Nabolaget Brattvåg - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Brattvåg barneskule (1-7 kl.) 214 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) 146 elever, 10 klasser	16 min 1.3 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattvåg kyrkje Linje 230, 231, 232, 236	3 min 0.3 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	47 min

BARNEHAGER

Brattvåg barnehage (0-6 år) 62 barn	22 min 1.7 km
Preg barnehager Brattvåg (0-5 år) 76 barn	5 min 2.9 km
Hildre Montessoribarnehage (0-4 år... 19 barn	8 min 6.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Brattvåg	7 min
Bunnpris Brattvåg	9 min

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

VARER/TJENESTER

Brattvåg Senteret	9 min
Boots apotek Haram	9 min
Brattvåg Vinmonopol	9 min

SPORT

Brattvåg barneskule	7 min
Brattvåg stadion	13 min
MOVA Brattvåg	12 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

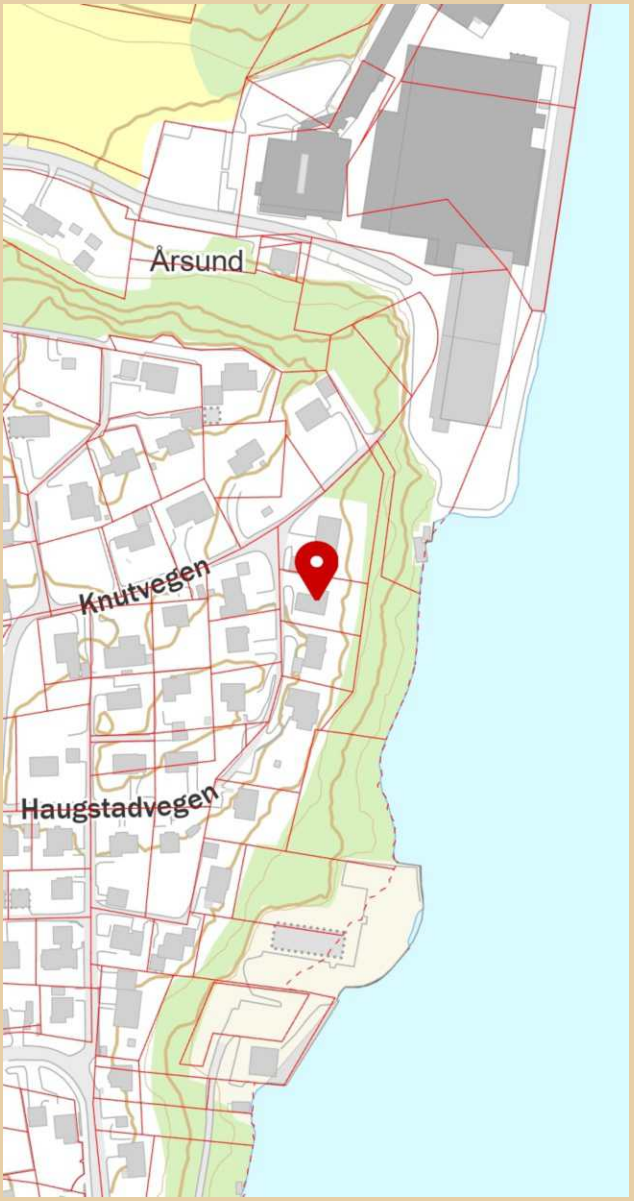
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Båt/ferge



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 parabolantenne, 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Haugstadvegen 15, 6270 Brattvåg
Gnr. 329, Bnr. 126, Haram kommune.

Oppdragsnummer:
313260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
