PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BRENNEVEGEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegning

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Søknad om bruksendring

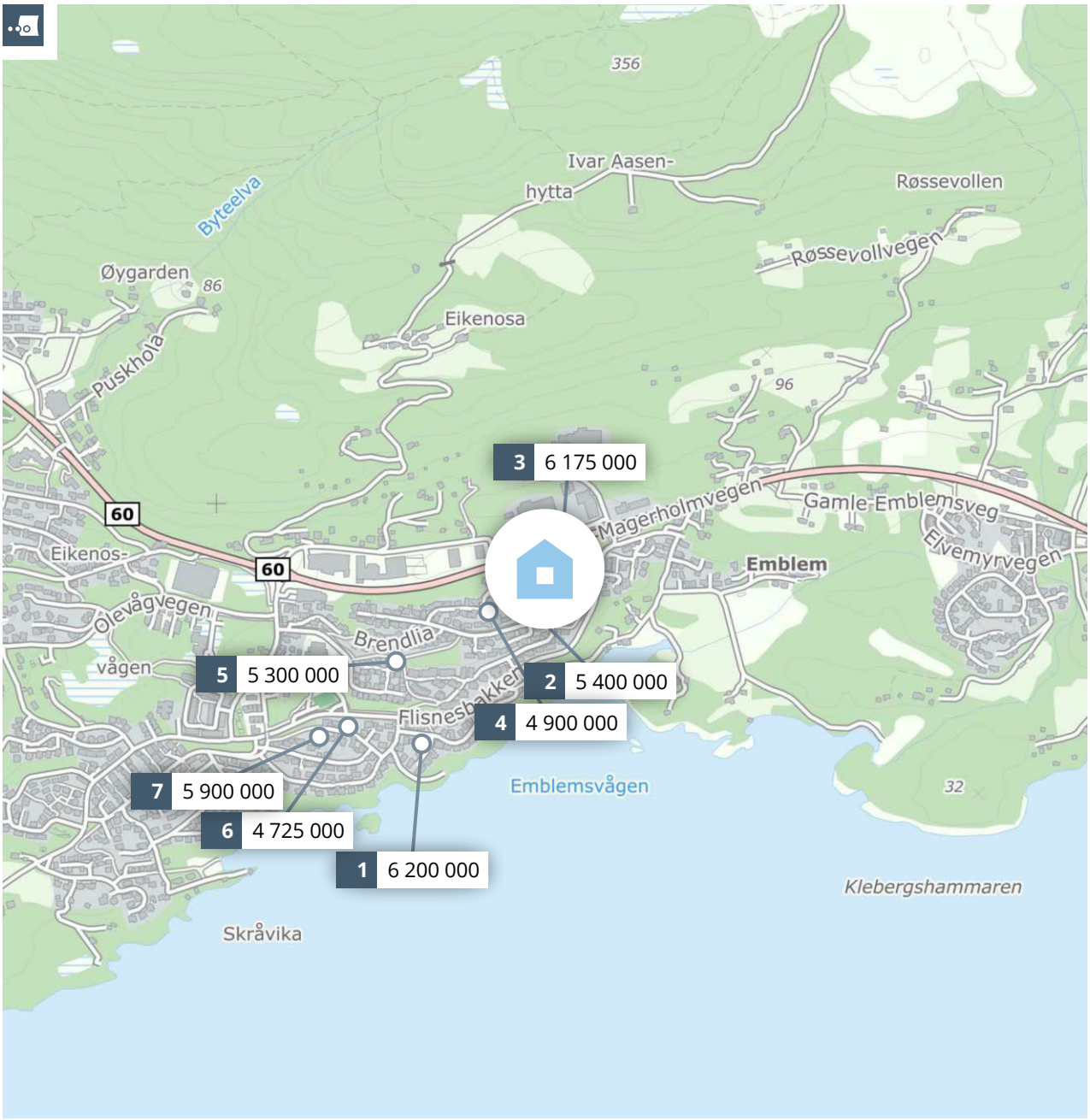
Kart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRENNEVEGEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 30.04.2026

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

Brennevegen 11, 6013 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 7 BNR 44 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

5 490 000

-	5 490 000	30 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	183 m²	22 m²	- m²	98 m²	- m²	- m²
Tomt					591 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skylehamaren 6	158 m²	1982	783 m²	3 sov	29.10.2025	5 700 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**39 241**
2	Ludvikdalen 17	186 m²	1974	664 m²	3 sov	09.04.2024	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**29 032**
3	Ludvikdalen 8	193 m²	1975	628 m²	5 sov	27.06.2025	6 250 000	**6 175 000**	0	6 175 000	**31 995**
4	Ludvikdalen 27	127 m²	1974	862 m²	2 sov	21.01.2025	5 000 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**38 583**
5	Djupmyra 40	195 m²	1987	447 m²	4 sov	11.04.2024	5 400 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**27 179**
6	Brudelia 12	199 m²	1988	969 m²	3 sov	23.09.2024	4 850 000	**4 725 000**	0	4 725 000	**23 744**
7	Brudelia 11	122 m²	1989	1 035 m²	3 sov	18.11.2024	5 800 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**48 361**

Fin enebolig i familievennlig nabolag. Solrik terrasse på 85 kvm. Parkering i garasje. El-bil lader.

Boligen går over to etasjer og inneholder:
1.etasje: Hall med gang/trapperom, stue/kjøkken, bad, stue, 3 soverom.
Kjeller: Hall m/trapp og tv-stue, bad. vaskerom, 2 soverom, bod, garasje.
Garasje, terrasse og veranda.

Verdt å merke seg:
- Ny motor på kjølehjørnet på kjøkken i 2024.
- Varmepumpe i begge etasjer fra 2021 og 2024.

- Ny bordkledning på nordvegg stue 2021 (malt 2022).
- Ny elbil-lader i 2021.
- Terrasse på 85 kvm.
- Diverse oppgraderinger av overflater i perioden 2016-2025.
- 7 nye vinduer + verandadør i perioden 2016-2021 i følge eier.

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med profilerte lyse takhøye fronter og noe innslag av glass. Det er laminat benkeplate og fliser på veggen under overskap med belysning. Kjøkkenet har hvitevarer som stekeovn, micro, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og kjølehjørne. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vinduet på kjøkkenet vender mot sør. Det er plass til en spisegruppe ved kjøkkenet mot vest i karnappet. Det er laminatgulv og på veggene er det tapet. Himling med malt panel og downlights. Det er montert varmepumpe ved spisestuen.

Stue med laminatgulv med gulvvarme og på veggene er det malte mdf plater og tapet. Mønt himling med malt panel. Det er store vindusflater mot nord og utgang til en veranda. Et vindu mot øst. Det er montert vedovn på stuen for god oppvarming.

Badet i 1.etg har fliset gulv og vegger. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med en romslig baderomsinnredning med mørke høyglansfrontert med håndtak, helstøpt servant og dekorativt speil med belysning over. Toalett og badekar med vegghengt dusjarmatur på veggen. Flexit elektrisk avtrekksvifte. Takventil med naturlig ventilasjon. Hulltaking er foretatt i hall uten å påvise unormale forhold.

Det er tre soverom i 1.etg. Alle rommene har fin størrelse med plass til møblering av dobbeltseng og nattbord. To av rommene har montert garderobeskap. Det minste soverommet er i dag brukt til walk in closet. I kjelleren er det to soverom hvor begge rommene har god størrelse.

I kjelleren er det en romslig entrè/hall med plass til innredning av stue. Plass til møblering av sittegruppe og annen innredning. Det er montert varmepumpe for god oppvarming.

Badet i kjelleren har fliset gulv og fliser på veggene. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Innredning med profilerte fronter og helstøpt servant over. Veggmonterte skap for god oppbevaring. Speil med belysning over servant. Badet er utstyrt med toalett, dusjhjørne med glasskyvedører og vegghengt dusjgarnityr. Flexit elektrisk avtrekksvifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerommet i kjelleren har fliset gulv og på veggene er det malt platekledning, og 1 vegg med mdf-panel. Malt panel i himling. Smurt membran i veggluker nede ved overgang gulv/vegger. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Flexit elektrisk avtrekksvifte.

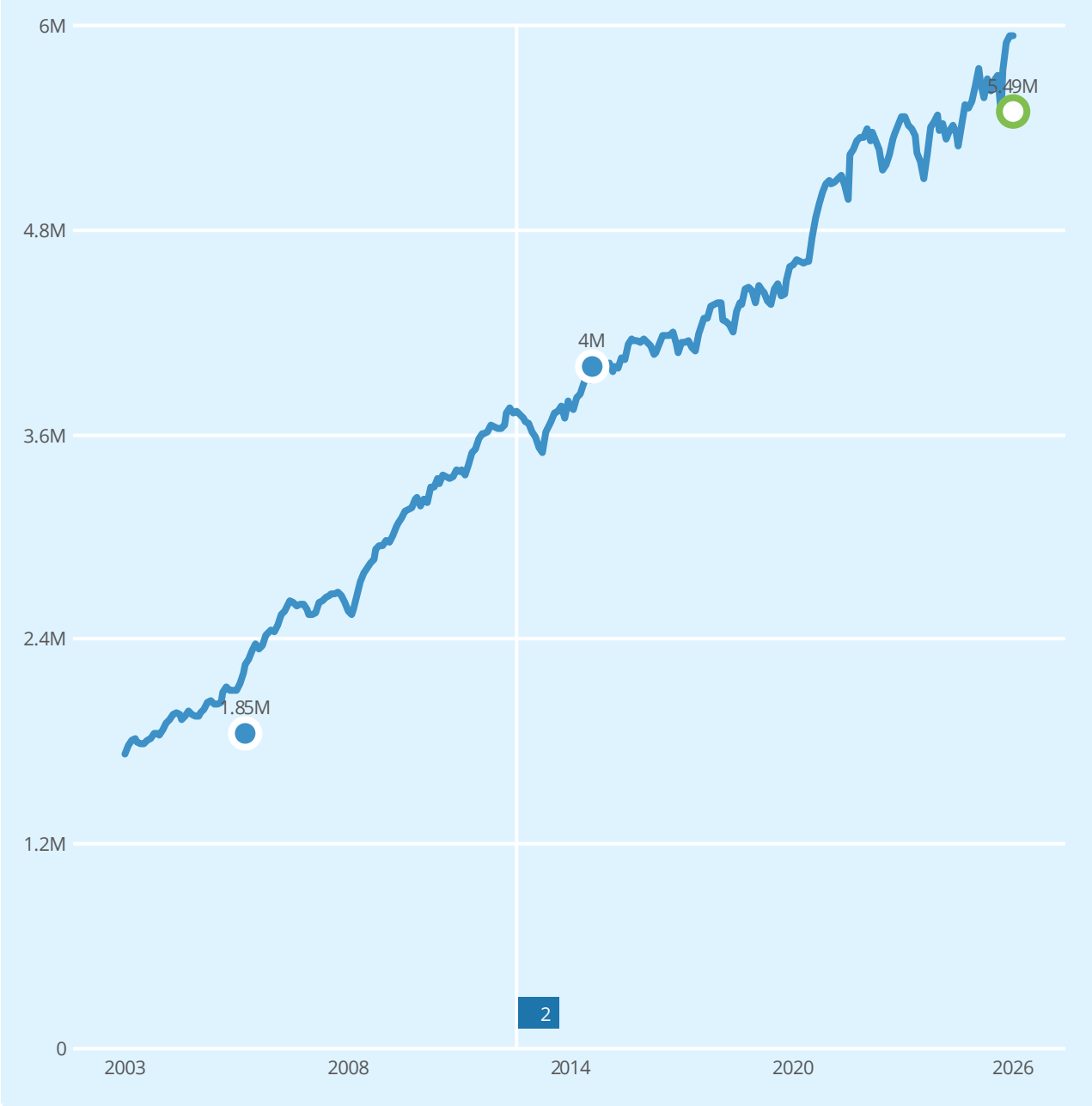
-

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



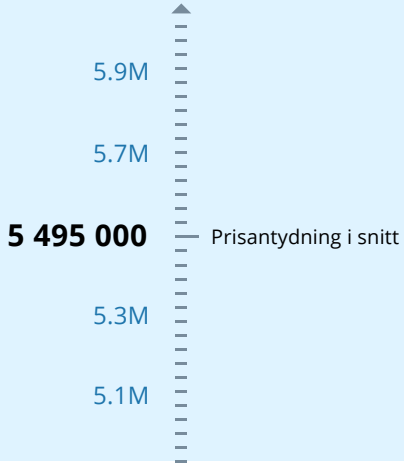
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.02.2015	14.04.2015	04.05.2015	4 150 000	4 000 000	0	4 000 000
22.03.2006	29.03.2006	11.08.2006	1 790 000	1 850 000	-	1 850 000

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
126
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 12 mnd

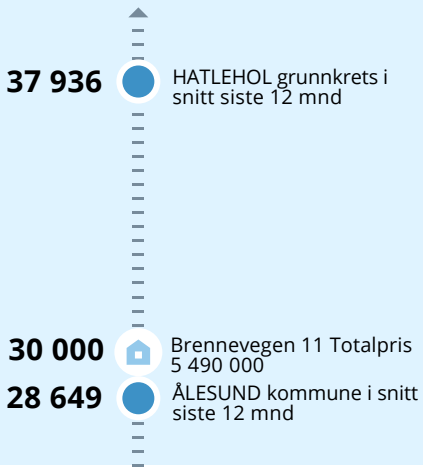
15
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Brennevegen 11, 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 7, bnr. 44

Markedsverdi

5 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 04.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1794 **Referansenummer:** AR4597

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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.

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Pappshingel på karnappvindu. Undertak med tretaktro. Observert papp på tretaktroet i området ved lufting for kloakk. .
Metall takrenner/nedløpsrør. Takstige til pipen. Metall pipehatt.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning.
Yttertaket er konstruert med w-tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Varierende alder på 2000-tallet. Bemerker at vindu på vaskerommet ikke kan åpnes i full stilling pga. utvendig terrasse.
Hvite profilerte ytterdører med glassfelt/sprosser. Verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass i stuen.
Terrasse syd/vest på ca 85 m2 med terrassebord. Noe rekkverk, og levegg. Ny terrasse ca. 2010. Arealet er inkludert overbygd inngangsparti.
Støpt balkong på ca. 13 m2 mot nord/vest. Trerekkverk.
Støpt trapp på østsiden opp til sydsiden.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv og flis.
Veggoverflater med malte flater, mdf-panel og tapet.
Himlinger med hvite himlingsplater og malt panel.
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Kleberstein vedovn i stuen stående på flislagt gulv. Pipen er pusset og malt. Sotluke i garasjen.
Veggene på vaskerommet har plater. Flislagt gulv med smøremembran. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig tørr mur i inspeksjonsluke/utsparing ved stoppekran. Resultatet friskmelder ikke hele underetasje eller andre deler av konstruksjonen under terreng.
Tretrapp med tette opptrinn, og laminat på trinnene. Håndlist på vegg i trappeløp.
Formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt/sprosser.
Garderobeskap på soverom. Elfa hyllesystem i boden.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Servantskap med 2 lyse profilerte dører, og kompositt servant. Speil, og lyslist med 2 spotter. 2 vegghengte skap, og det ene har glasshyller og frostet glassdør. Dusjkabinett og wc.

Vaskerom kjeller:
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.

Bad 1.etasje:
Servantinnredning med grå høyglans glatte fronter, og kompositt servant. 2 høyskap, hvor øverste skap har glasshyller og glassdører. Rundt speil med integrert belysning. Lysarmatur over speil. Badekar med forheng. Wc.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite profilerte takhøye fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. 2 vitrinekap med glassdører og glasshyller. 2 overskap har glasshyller og små glassfelt. 1 karusellskap. Kjølehjørne. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobbervannrør i boligen (rør i rør opplegg til kjøkken 2012). Stoppekran og vannmåler på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Mitsubishi luft til luft varmepumpe underetasje. 2024. Mitsubishi luft til luft varmepumpe i 1.etasje 2021 (produsert 2019).
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Spotter m/dimming i hall/gang og kjøkken 1.etasje. 3 spotter i himling karnapp, og 2 spotter i lyslist over kjøkkenvindu.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. I følge tidligere informasjon er det grus/leire.
Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. Ny drenering 2008 i følge tidligere informasjon.
Drenering og fuktsikring garasje er fra byggeår.
Grunnmur i murt konstruksjon med betongblokkstein. Murene er utvendig pusset/malt, dels forblendet med murstein.
Forstøtningsmurer av støpt betong.
Ukjent alder/type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m²
Totalpris	5 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

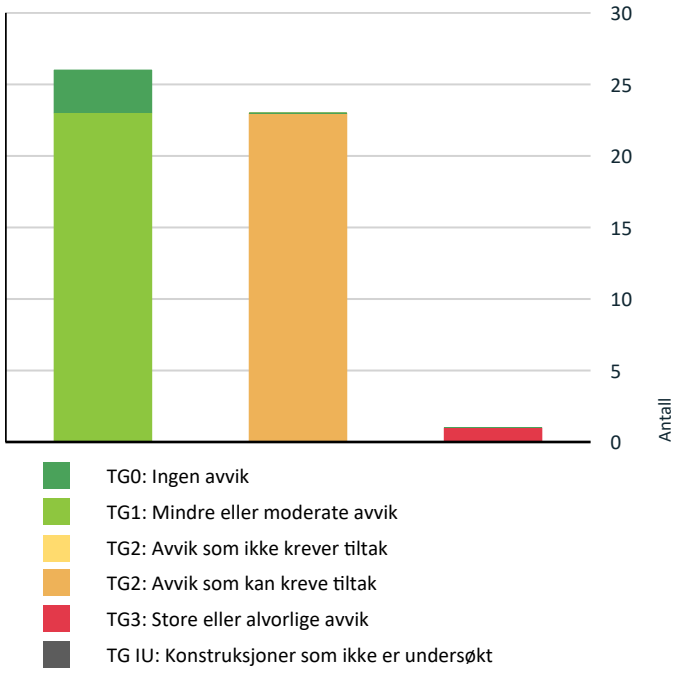
Enebolig

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

Inntegnet toalettrom er nå baderom. Hobbyrom og sport/redskap er nå 2 soverom. Det er ikke bod ved siden av trapp, men nå er dette en åpen løsning med hall/trapp m/tv-stue. Vaskerommet er derfor noe mindre enn på plantegning.

Sammendrag av boligens tilstand

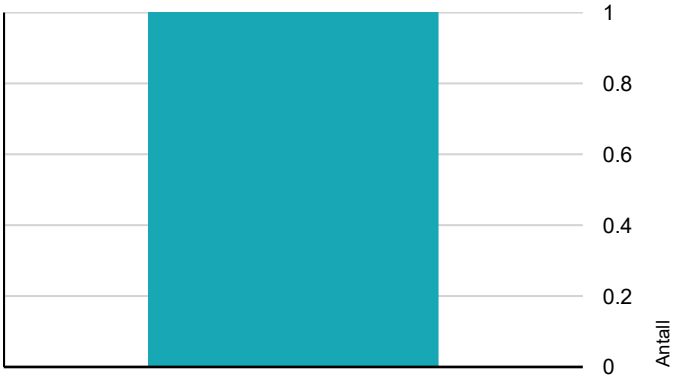
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Garasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

Standard
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny luftehatt.
2024	Modernisering	Ny motor på kjølehjørnet.
2021	Modernisering	Ny bordkledning på nordvegg stue 2021 (malt 2022).
2024	Modernisering	Ny smøremembran og gulvflis på vaskerommet. Malt vegger i rommet samtidig.
	Modernisering	7 nye vinduer + verandadør i perioden 2016-2021 i følge eier. Produksjonsår f.o.m 2015.
	Modernisering	Nye luft til luft varmepumper 2021 og 2024.
2021	Modernisering	Ny elbil-lader.
	Modernisering	Diverse oppgraderinger av overflater i perioden 2016-2025.
2008	Modernisering	Tidligere opplyst om ny drenering, vorteplast og slamming av murer 2008 (ikke rundt garasje).
	Modernisering	Tidligere opplyst om oppgradert el-anlegg i perioden 2008-2014.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Pappshingel på karnappvindu. Undertak med tretaktro. Observert papp på tretaktroet i området ved lufting for kloakk. Mønebånd er fornyet.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Taktekking.



Taktekking.



Taktekking

Tilstandsrapport



Pappshingel på karnapp.

TG 2 Nedløp og beslag

Metall takrenner/nedløpsrør. Takstige til pipen. Metall pipehatt.

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

Det er ikke montert feierplattform.

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



Taknedløp.



Metall pipehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ikke observert musesperre i nedre del av bordkledning.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Musesperre må etableres for å lukke avviket.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er konstruert med w-tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.



Luftespalter i kassekledning.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Varierende alder på 2000-tallet (7 stk. vinduer skiftet i perioden mellom 2016 og 2021). Bemerker at vindu på vaskerommet ikke kan åpnes i full stilling pga. utvendig terrasse.

TG 1 Dører

Hvite profilerte ytterdører med glassfelt/sprosser. Verandadør med trekarmer og 2-lags isolerglass i stuen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse syd/vest på ca 85 m2 med terrassebord. Noe rekkverk, og levegg. Ny terrasse ca. 2010. Arealet er inkludert overbygd inngangsparti.
Støpt balkong på ca. 13 m2 mot nord/vest. Trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk nord/vest er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Rekkverk nord/vest er under 1 meter.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp på østsiden opp til sydsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med laminatgulv og flis.
Veggoverflater med malte flater, mdf-panel og tapet.
Himlinger med hvite himlingsplater og malt panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

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

Avvik på 12 mm i stuen.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall underetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv ene soverom i underetasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall/gang og 2 soverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv kjøkken og ene soverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Kleberstein vedovn i stuen stående på flislagt gulv. Pipen er pusset og malt. Sotluke i garasjen.



Kleberstein vedovn i stuen stående på flislagt gulv

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene på vaskerommet har plater. Flislagt gulv med smøremembran. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlig tørr mur i inspeksjonsluke/utsparing ved stoppekran. Resultatet friskmelder ikke hele underetasje eller andre deler av konstruksjonen under terreng.

Tilstandsrapport



Synlig tørr mur i inspeksjonsluke/utsparing

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn, og laminat på trinnene. Håndlist på vegg i trappeløp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun håndlist på ene siden.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Kun håndlist på ene siden.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt/sprosser.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom. Elfa hyllesystem i boden.

TG 2 Garasje

Støpt gulv på grunn, og støpt himling. Yttervegger med betongblokkstein. Murene er utvendig pusset/malt, og dels forblendet med hvitmalt dekorstein. 3 vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass. Manuell trevippeport. Opplagt lys og strøm. Det er sotluke i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe oppgradering vil være naturlig de kommende år.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært antas fra begynnelsen av 2000-tallet.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt panel i himling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Det er ok fall mot sluk i dusjhjørnet, videre er det målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Det er tett bunnlist på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet utenfor dusjhjørnet vil derfor ikke renne til sluk, da bunnlist er høyere enn topp gulv/membran ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet
Anbefaler å lage åpning under bunnlist.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 lyse profilerte dører, og kompositt servant. Speil, og lyslist med 2 spotter. 2 vegghengte skap, og det ene har glasshyller og frostet glassdør. Dusjkabinett og wc.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Flexit elektrisk avtrekksvifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg med varierende alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har malt platekledning, og 1 vegg med mdf-panel. Malt panel i himling. Smurt membran i veggluker nede ved overgang gulv/vegger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Ingen gulvvarme.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Det er lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 18 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Det er ikke flislagt gulv under varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet



Plastsluk og synlig smøremembran.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk fra byggeår, og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder).

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Flexit elektrisk avtrekksvifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ikke nødvendig da rommet har åpen veggutsparing ved stoppekran og vannmåler. Ingen fuktproblematikk på befaringsdagen.



Hulltakning ikke nødvendig da rommet har åpen veggutsparing ved stoppekran og vannmåler. Ingen fuktproblematikk på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder på overflater og sanitært opplegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Vindu i våtsone over badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilnærmet flatt gulv i rommet.

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.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:
•Lekkasjer til tilstøtende rom
•Skader på dørkarm og terskel
•Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

Konsekvens er mulighet for vannansamlinger på gulv og kortere levetid for materialer og tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

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

Tilstandsrapport

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

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.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Plastsluk fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantinnredning med grå høyglans glatte fronter, og kompositt servant. 2 høyskap, hvor øverste skap har glasshyller og glassdører. Rundt speil med integrert belysning. Lysarmatur over speil. Badekar med forheng. Wc.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Flexit elektrisk avtrekksvifte. Takventil med naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i halluten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite profilerte takhøye fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. 2 vitrinekap med glassdører og glasshyller. 2 overskap har glasshyller og små glassfelt. 1 karusellskap. Kjølehjørne. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Det er kobbervannrør i boligen (rør i rør opplegg til kjøkken 2012). Stoppekran og vannmåler på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kobbervannrør.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder kobbervannrør.



Røropplegg og stoppekran fra byggeår.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Stakepunkt i vegg på vaskerommet.



Lufting kloakk over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Mitsubishi luft til luft varmepumpe underetasje. 2024. Mitsubishi luft til luft varmepumpe i 1.etasje 2021 (produsert 2019).



Kjeller.



1.etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Varmtvannsbereder på 200 liter er fra byggeår.

TG 1 Andre installasjoner

Spotter m/dimming i hall/gang og kjøkken 1.etasje. 3 spotter i himling karnapp, og 2 spotter i lyslist over kjøkkenvindu.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Fremvist samsvarserklæring datert 02.07.2021. Denne gjelder oppgradert kurs til garasje, og elbil-lader.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja 01.04.2009. Dato for utført kontroll er 26.03.2009. Rettemelding på avvik datert 27.01.2011.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.



El-skap med automatsikringer.



Automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukningsapparat 2025

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. I følge tidligere informasjon er det grus/leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. Ny drenering 2008 i følge tidligere informasjon. Drenering og fuktsikring garasje er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder drenering/fuktsikring rundt garasjen.

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.

Gjelder drenering/fuktsikring rundt garasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt konstruksjon med betongblokkstein. Murene er utvendig pusset/malt, dels forblendet med murstein.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av støpt betong.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.


Forstøtningsmur med setningsskade


Forstøtningsmur langs innkjørsel

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fall ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra husmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utjevnning av terreng inntil husmur på hushjørne nordøst for å lukke avviket.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder/type på vann og avløpsrør. Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige 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.
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av utvendig røropplegg såfremt dette ikke har vært utført de seneste år.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/161 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Garderobe, Garasje, Stue/kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 200 000**

Markedsvurdering
5200000

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brendhaugen 24 ,6013 ÅLESUND 140 m²	1983	4 sov	09-05-2022	4 500 000	**5 700 000**		5 700 000	**40 714**
2	Brendhaugen 46 ,6013 ÅLESUND 110 m²	1983	3 sov	22-06-2023	4 350 000	**4 350 000**		4 350 000	**39 545**
3	Ludvikdalen 27 ,6013 ÅLESUND 127 m²	1974	2 sov	20-01-2025	5 000 000	**4 900 000**		4 900 000	**38 583**
4	Ludvikdalen 8 ,6013 ÅLESUND 193 m²	1975	5 sov	26-06-2025	6 250 000	**6 175 000**		6 175 000	**31 995**
5	Skylehamaren 17 ,6013 ÅLESUND 171 m²	1982	4 sov	27-08-2023	5 600 000	**5 400 000**		5 400 000	**31 579**
6	Ludvikdalen 17 ,6013 ÅLESUND 186 m²	1974	3 sov	08-04-2024	5 500 000	**5 400 000**		5 400 000	**29 032**
7	Brennevegen 13 ,6013 ÅLESUND 190 m²	1979	4 sov	15-06-2020	4 990 000	**4 800 000**		4 800 000	**25 263**
8	Ludvikdalen 3 ,6013 ÅLESUND 227 m²	1974	4 sov	28-09-2021	4 990 000	**5 500 000**		5 500 000	**24 229**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter ca. beløp.	Kr.		23 000
Bygningsforsikring ca. beløp.	Kr.		11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 100 000
Diverse	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 400 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 400 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

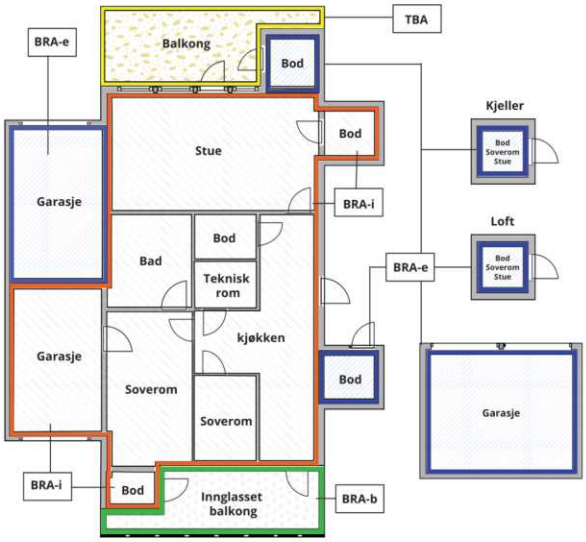
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	63	22		85	
1. Etasje	98			98	98
SUM	**161**	**22**			**98**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp og tv-stue., bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, bod	Garasje	
1. Etasje	Hall med gang/trapperom, stue/kjøkken, bad, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet toalettrom er nå baderom. Hobbyrom og sport/redskap er nå 2 soverom. Det er ikke bod ved siden av trapp, men nå er dette en åpen løsning med hall/trapp m/tv-stue. Vaskerommet er derfor noe mindre enn på plantegning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vindu ene soverom er montert f.o.m 120 cm opp fra gulv. Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m .

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	157	26

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Alexander Marius Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	7	44		0	590.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brennevegen 11

Hjemmelshaver
Johannessen Alexander Marius, Silva Grace

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Brennevegen/Flisnes i Ålesund kommune. Barneskole/barnehage, dagligvareforetning, og buss-stopp i gangavstand fra huset, eventuelt barneskole på Emblem. Fine turområder på Emblemsfjellet, og badestrand/friområde på Emblemssanden i gangavstand fra eiendommen. Til undomsskole og legesenter på Blindheim ca 3 km.

Adkomstvei

Offentlig/privat adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet/vedlikeholdt tomt med grøntareal/beplantning. Asfaltert innkjørsel til eiendommen fra vei i feltet. Lett adkomst. Boligen ligger nesten i enden av veien, og dermed ingen gjennomgangstrafikk.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94970338			11 000

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.01.1976		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	09.05.1973		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.08.2025	Gjelder montering av ny kurs til varmepumpe 2021.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	03.08.1977		Gjennomgått		Nei
Vedtak karnapp	08.04.2013		Gjennomgått		Nei
Vedtak tak over inngang kjeller og 1.etasje.	29.11.2011		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	20.01.1976		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	21.10.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/

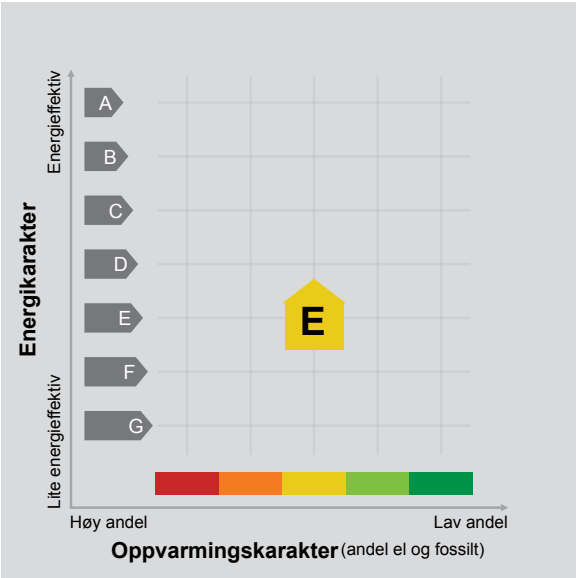
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AR4597

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brennevegen 11
Postnummer	6013
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179046326
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171334
Dato	22.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260081
Addresse	Brennevegen 11		
Postnr.	6013	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Alexander M Johannessen		
Selgers navn	Grace Silva		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

94970338

Våtrom

Initialer selger:
A M
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert ny varmtvannsbereder i april 2026. Utført av rørlegger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Rørlegger365 AS. Dokumentene ligger i Boligmappa.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det har blitt skiftet noen sprekte taksteiner og mønesteiner i løpet av mine år som eier.Har også skiftet møneband på hovedmønet som går i Øst/Vest retning.Og skiftet takhatt for kloakklufting.Beskrivelse og bilder ligger i Boligmappa.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av huseier.Bilder og beskrivelse ligger i Boligmappa.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet diverse vinduer og balkongdør fra 2016 til 2022.Skiftet bordkledning på stuevegg mot nord pga råteskader på material.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført som egeninnsats av huseier.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier opplyste at han hadde fornyet drenering rundt huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Hamre transport.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vaskerom har fått redusert størrelse og en bod under trapp er fjernet. Deler av kjeller er nå hall/kjellerstue. Dette ble utført av tidligere eier. Nåværende eier har søkt bruksendring for dette og 2 stk. Soverom i kjeller. Disse var tidligere boder.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Tidligere eier før 2015 innredet rommene som soverom. IKKE søkt om bruksendring. Dette har nåværende eier gjort.

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av ny varmepumpe kurs i 2021.Installasjon av Elbil lader i 2021.Kobling av ny varmtvannsbereder i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter ligger i Boligmappa.Utført av Storm Elektro.Sistnevnte utført av Eidsnes Elektro.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Karnapp på kjøkken er fasadeendring og godkjent av kommunen. Ferdigattest foreligger i Boligmappa.Takoverbygg ved inngangsdørene er også fasadeendring. Har ikke Ferdigattest på dette.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skiftet bordkledning med råteskader på nederste del. Ganske vanlig på stående bordkledning.

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
A M
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Takoverbygg ved inngangsdører har ikke Ferdigattest.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

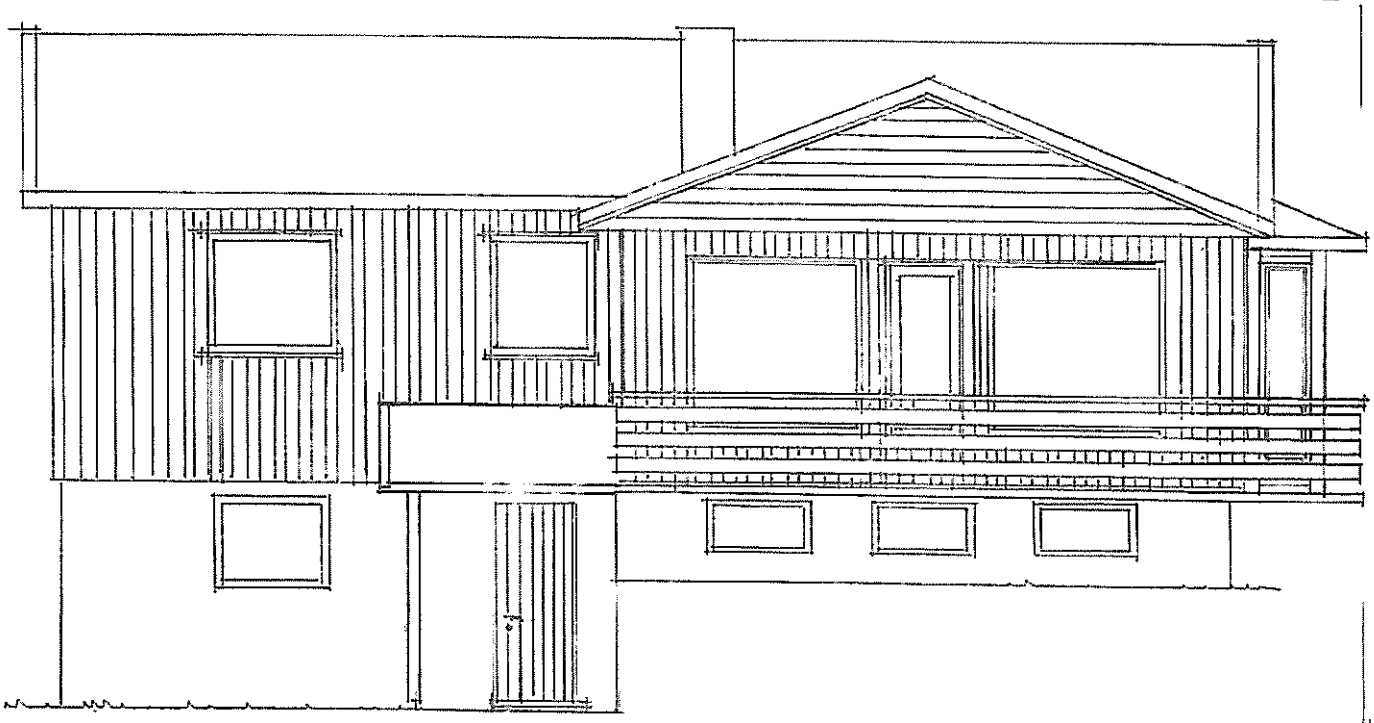
Dato 24.04.2026

Signert av *Alexander M Johannessen*

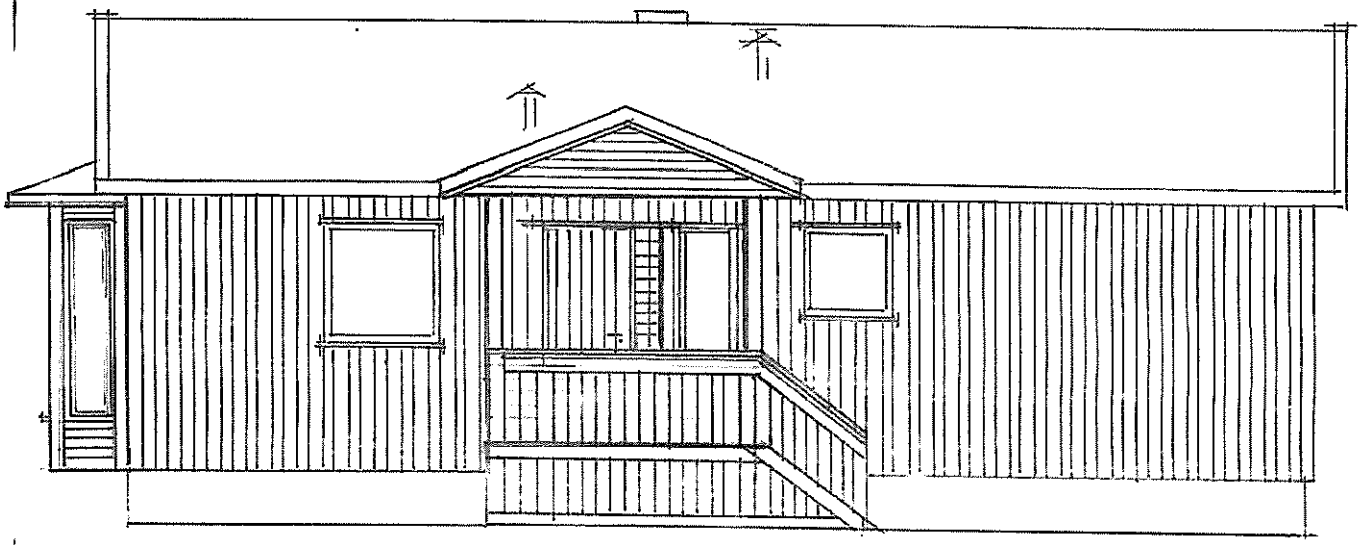
Signert av *Grace Silva*

Initialer selger:
A M
G S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Fasade mot nord

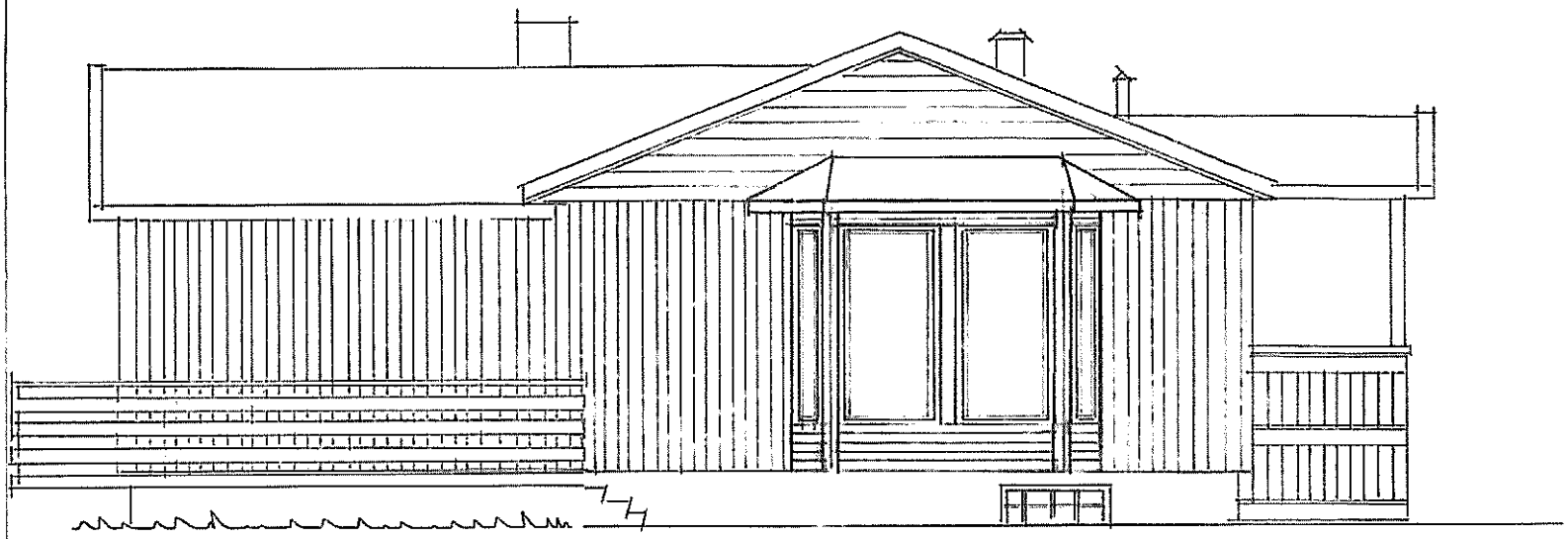


Fasade mot sör

RUNE HAMRE

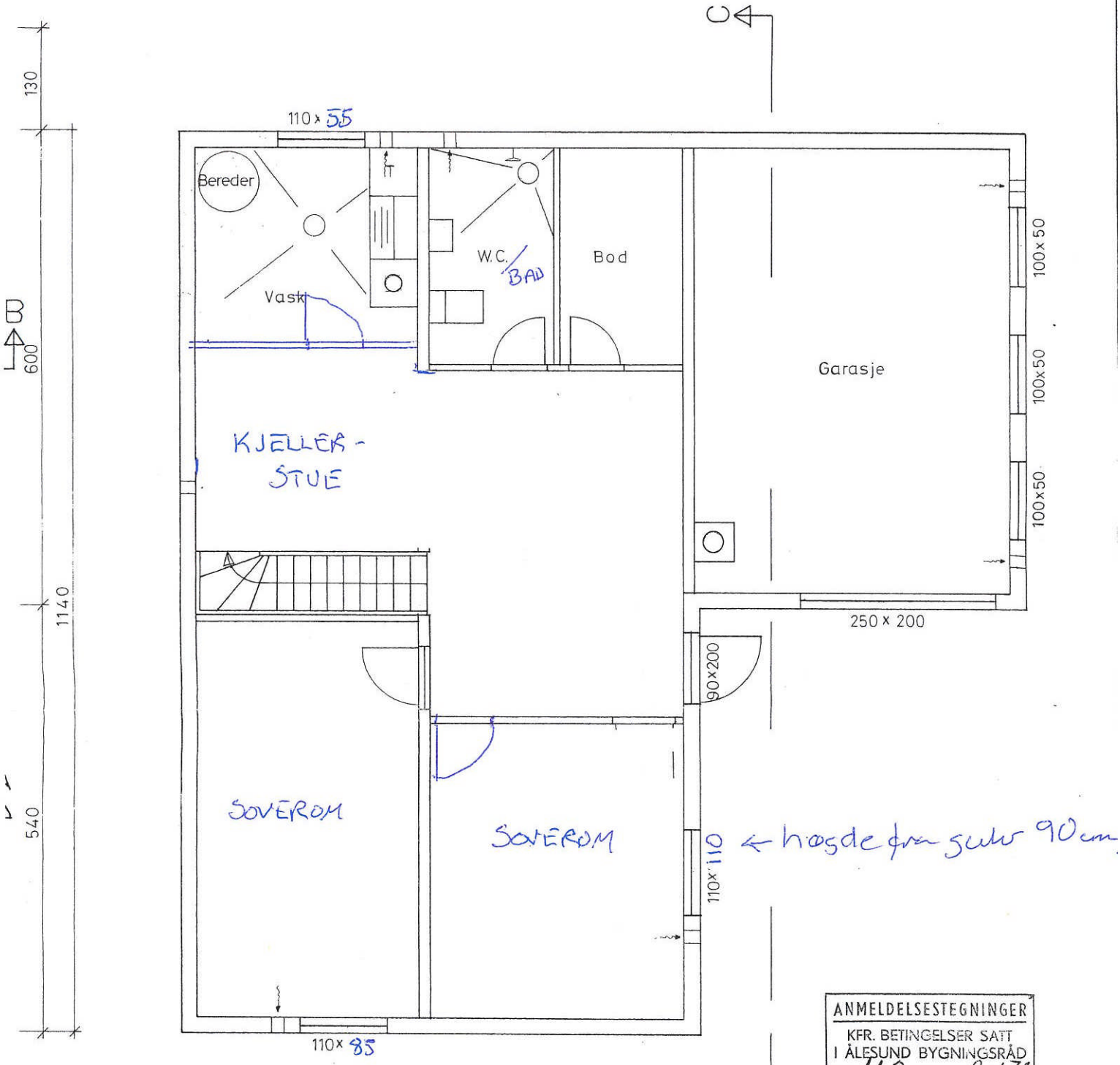
F & S BYGG AS

Nytt tak over inngang i kjeller Og 1 etg.	MÅL	1:50
	Dato	16.10. 2011
Karnapp fasade mot Nord, Korrigert	2012.	13.9.



Fasade mot vest

KJELLERPLAN

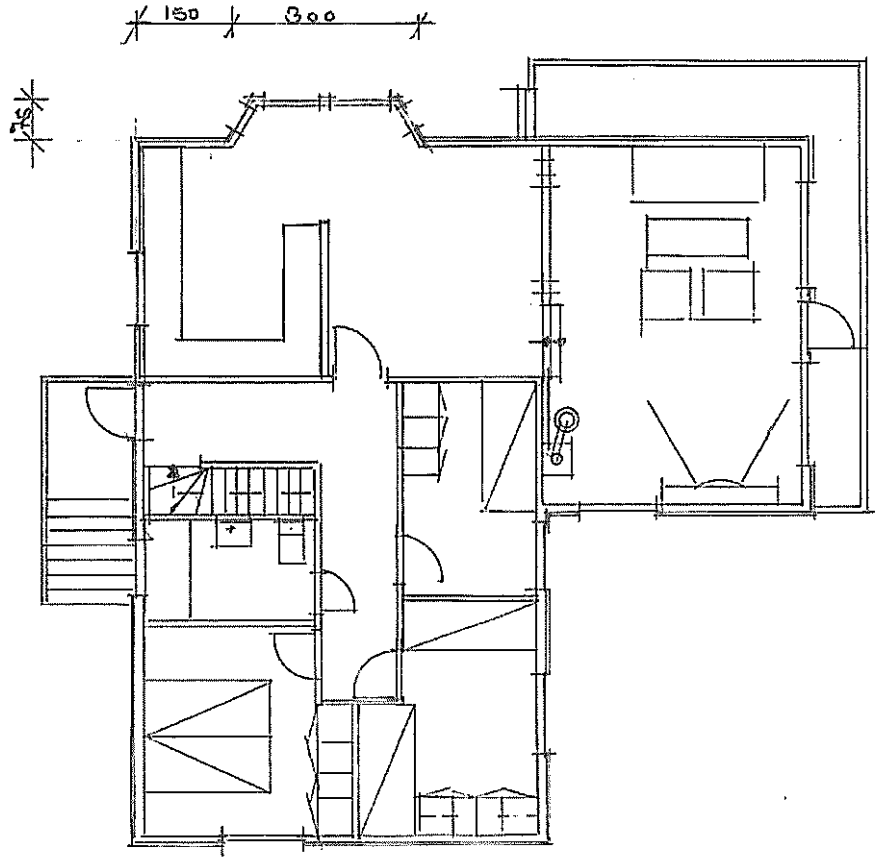


ANMELDELSESTEGNINGER
KFR. BETINGELSER SATT
I ÅLESUND BYGNINGSRÅD
Sak dil 3 Dat. 9.11.76

GODKJENT
Bygningssjefen i Ålesund
~~Brev/~~Del.sak nr. dil 3
9/11 1976

N

ENMANNSBOLIG I EMBLEMSVÅG FOR KJELL BORGUND	1:50	Tegn. 23/10-75 K.B. Korr. 15/11-75 K.B.
	Tegn. nr. 1	
Tegnet av Kjell Borgund, ing.		



PLAN 1ste

Rune Klan
Plan 1ste

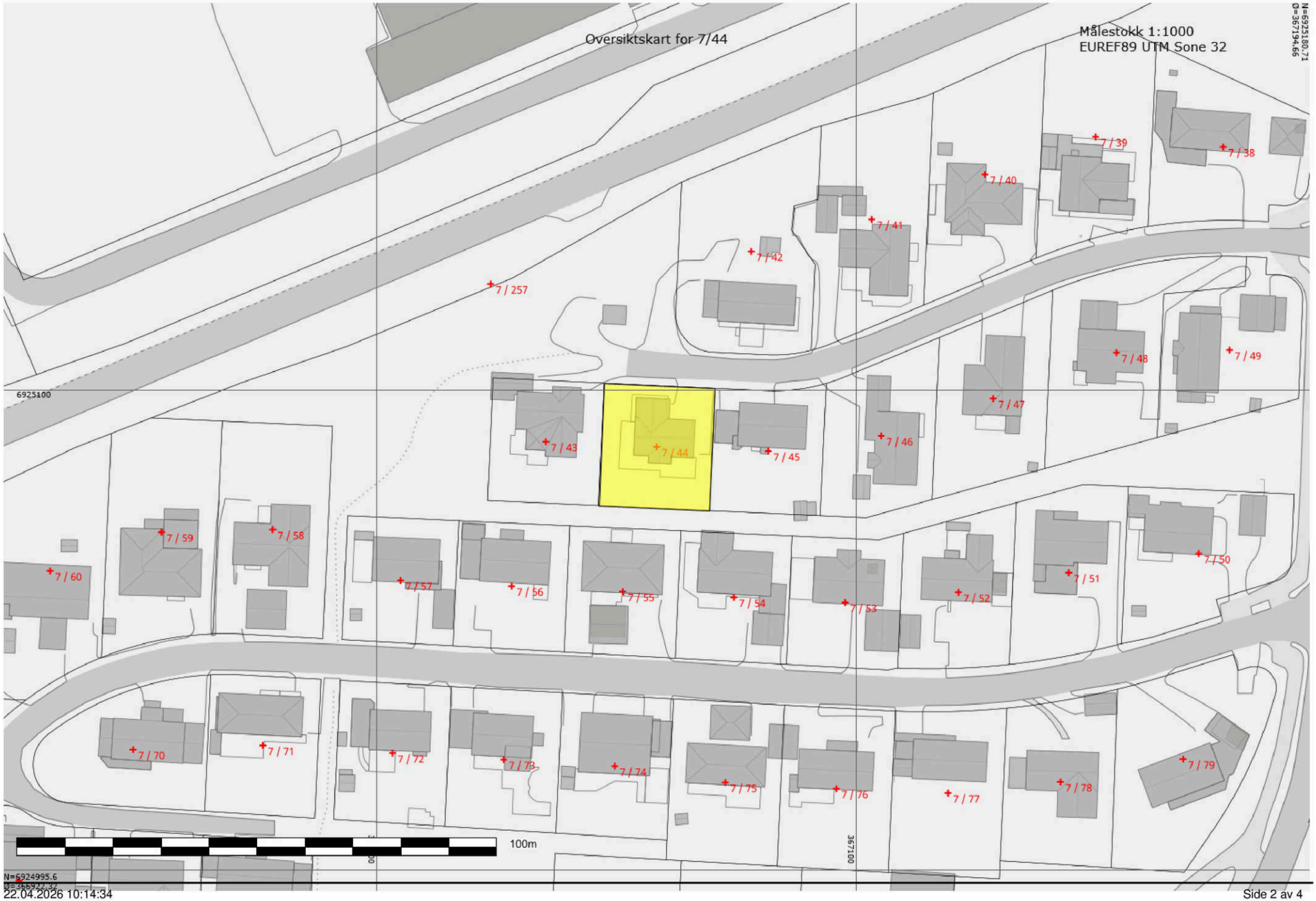
Ålesund kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**7**	**44**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 7/44
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6925180.71
Ø=367194.66
7 / 257
7 / 42
7 / 41
7 / 40
7 / 39
7 / 38
7 / 43
7 / 44
7 / 45
7 / 46
7 / 47
7 / 48
7 / 49
6925100
7 / 59
7 / 58
7 / 60
7 / 57
7 / 56
7 / 55
7 / 54
7 / 53
7 / 52
7 / 51
7 / 50
7 / 70
7 / 71
7 / 72
7 / 73
7 / 74
7 / 75
7 / 76
7 / 77
7 / 78
7 / 79
100m
367100
N=6924995.6
Ø=365922.32


7/44 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6925134.43
Ø=367126.58
7 / 42
7 / 257
7 / 43
7 / 44
7 / 45
7 / 46
7 / 57
7 / 56
7 / 55
7 / 54
7 / 53
7 / 52
1
2
3
4
23,15
23,14
25,54
25,51
6925130
6925120
6925110
6925100
6925090
6925080
6925070
6925060
367050
367060
367070
367080
367090
367100
367110
367120
50m
N=6925041.88
Ø=366990.4

Areal og koordinater

Areal: 590,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6925088,15 Øst: 367058,49

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6925075,93	367046,35	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			25,54	Ikke hjelpelinje		14	
2	6925101,44	367047,51	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			23,15	Ikke hjelpelinje		14	
3	6925100,35	367070,63	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			25,51	Ikke hjelpelinje		14	
4	6925074,87	367069,47	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	14	
			23,14	Ikke hjelpelinje		14	

Ålesund kommune

Alexander Marius Johannessen
Brennevegen 11
6013 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/5524, 26/42294	L42 7/44	30.04.2026

Gbnr. 7/44 - Vedtak - Brennevegen 11 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Behandling:

Delegert sak nummer: 657/26	Dato: 30.04.2026

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested:	Gbnr. 7/44 Brennevegen 11
Tiltakshaver:	Alexander Marius Johannessen
Søknad komplett:	29.04.2026

Delegert vedtak:

Vi godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er godkjent som vist på tegninger.
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d, jf. § 21-4.

Saksopplysninger

Gjeldende areal- og reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Emblemsvågen, reg.plan for et boligområde ved E, med bestemmer, gjeldende fra 09.05.1973
- Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen endringer.

Tiltaket er ikke nabovarslet.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innebærer innvendig endring, og vil ikke påvirke naboeiendommer. Det vurderes at tiltaket «ikke, eller i liten grad» vil berøre interessene til naboer og gjenboere, jf. Pbl. § 21-3 annet ledd. Tiltaket er følgelig unntatt kravet om nabovarsling.

Vurderinger

Saken gjelder:
Vi viser til søknad uten ansvar mottatt hos oss 27.03.2026 . Søknaden var komplett 29.04.2026.

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjelleretasje:

- Rom definert som «hobby» bruksendres til soverom, målt 12,7 m²
- Rom definert som «sport/redskap» bruksendres til soverom, målt 11,1 m².
- Bod og deler av vaskerom innlemmes i kjellerstue. Bod bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Nytt mål kjellerstue/hall er 22,7 m².
- Oppdatert størrelse på vaskerom er 7,2 m².

Det opplyses videre at det er skiftet vinduer på begge soverom, målt 110x85 cm og 110x100 cm.
Tiltakshaver opplyser at det ikke gjøres endringer i bærende konstruksjoner.
Bygningsmyndigheten legger til grunn at alle tekniske krav er oppfylt, da det ikke er opplyst om annet.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Vi anser tiltaket til å være innenfor vedtatte planer.

Estetikk:
Vår vurdering er at tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter i seg selv, og i forhold til sin funksjon. Videre mener vi at tiltaket er tilstrekkelig godt tilpasset bygde og naturlige omgivelser, jf. plan- og bygningslova § 29-2.

Merknader fra naboer og andre:
Bygget endres ikke nevneverdig utvendig og tiltaket nabovarsles derfor ikke, jf. Pbl. § 21-3 annet ledd.

Konklusjon
Søknad om bruksendring godkjennes som omsøkt.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket. Se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av bystyret, og blir sendt til deg seinere.
Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Vi gjør oppmerksom på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen), og at kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli regnet ut fra det areal som er ført i der.

Gjeldende lover, forskrifter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/5524» og gbnr. 7/44.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen

Espen Aker
Seniorrådgiver
Plan og bygning

Ingve Stokkereit
Juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
2_KART_Situasjonsplan_Xerox Scan_27032026111356
5_TEGN_TegningNyFasade_Brennevegen 11 Fasade naa
6_TEGN_TegningNyPlan_Brennevegen 11 Tegninger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Emblem		7	44	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	18/12-75	dato 9/1-76 sak del.3/76

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Kjell Borgund	Emblemsvåg, Emblem	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Kjell Borgund	" " "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Kjell Borgund	" " "	

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Puss av grunnmur, innredning av kjeller samt stöp av trapper.
2. Tilfylling og planering, isolering og montering av avtrekks-kanaler på loft.
3. Takstige anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1/2-78.

Ålesund den 3/8-77.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Helserådet
- ☒ J.Huseby
- ☒ Feiemester

bygningssjef
Kjell Fjørtoft

Arnvid Godøy
bygn.kontrollør

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 8-76

Ålesund kommune

Alexander Marius Johannessen
Brennevegen 11
6013 Ålesund

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	25/15940, 25/124942	L42	30.10.2025

Gbnr. 7/44 - Vedtak - Ferdigattest - Brennevegen 11 - Karnapp

Behandling:

Delegert sak nummer: 1252/25	Dato: 30.10.2025

Tiltak:	Karnapp
Byggested:	Gbnr. 7 / 44 Brennevegen 11
Tiltakshaver:	Alexander Marius Johannessen
Søknad komplett:	22.10.2025
Byggetillatelse:	Delegert sak 297/13, datert 08.04.2013
Bygningsnummer:	179046326

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Ingve Stokkereit
Juridisk rådgiver
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Ledningskart

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brennevegen 11 6013 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brennevegen 11 6013 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

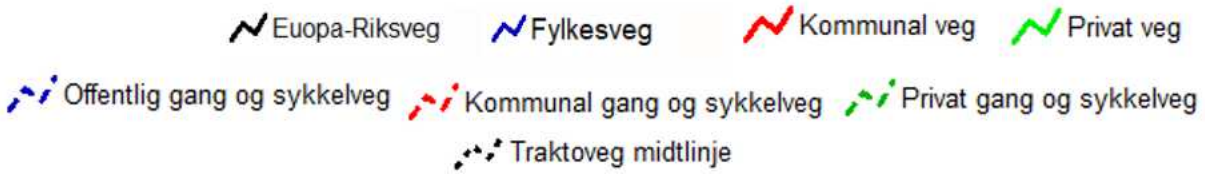
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brennevegen 11 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

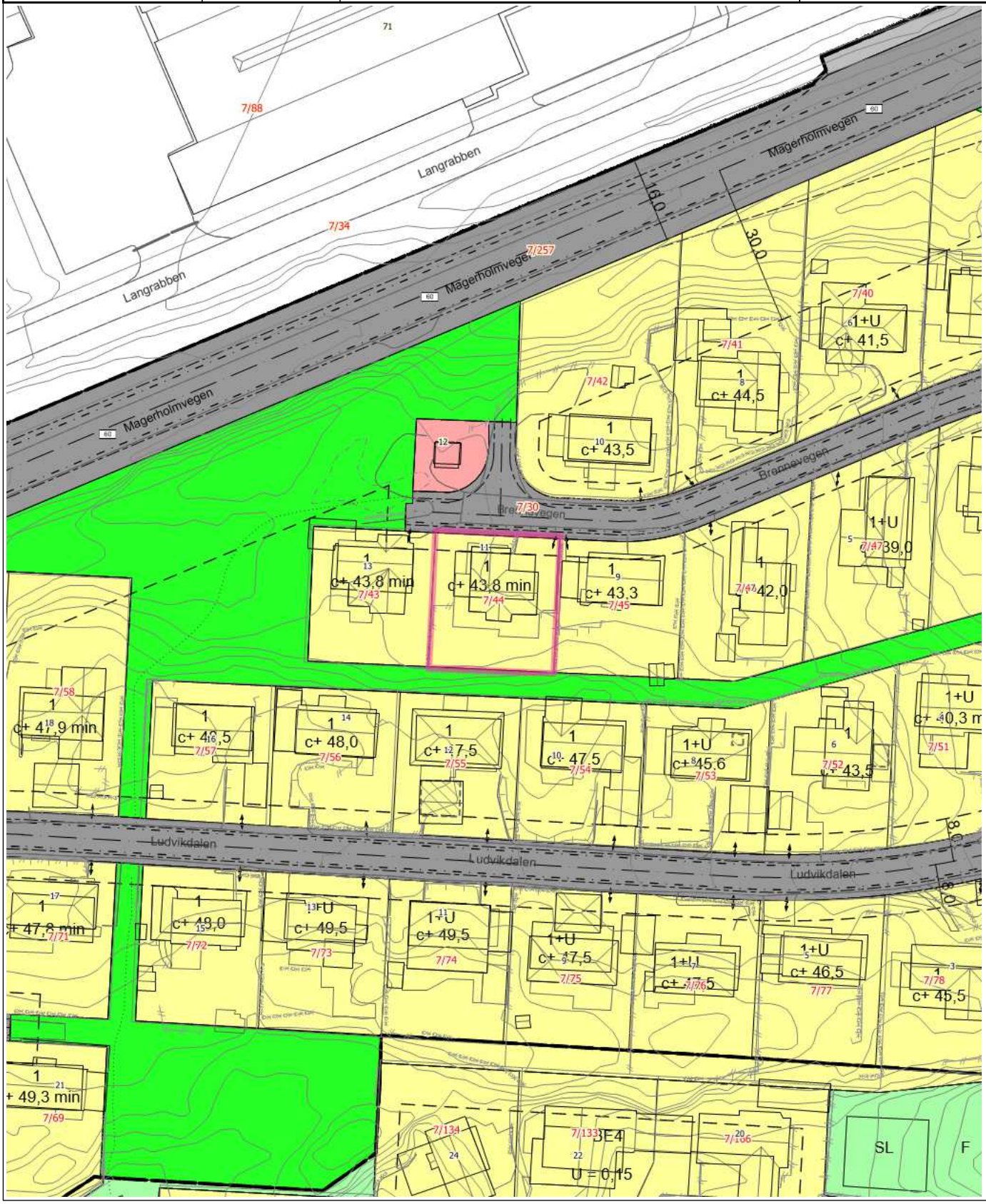


Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brennevegen 11 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

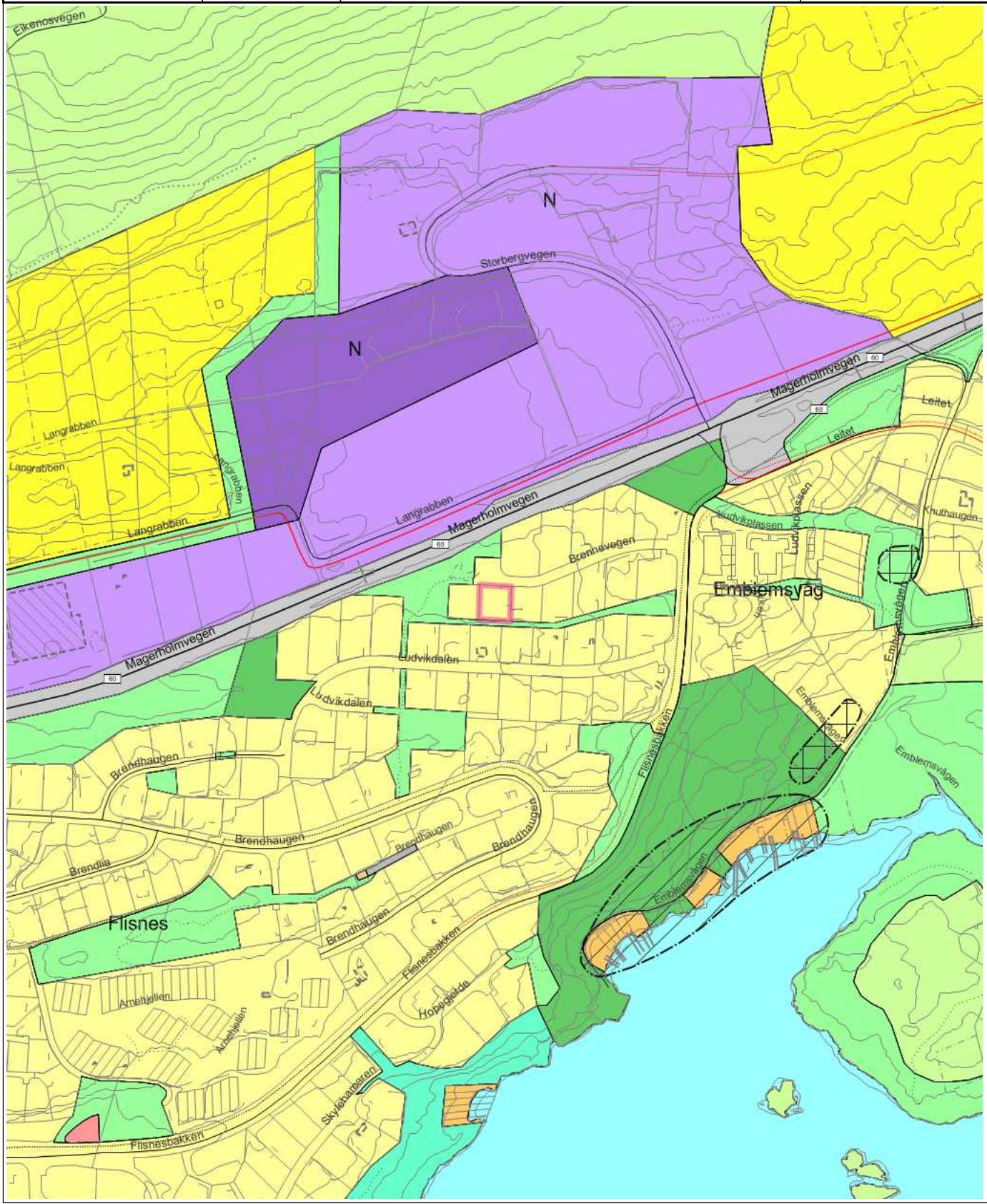


Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brennevegen 11 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

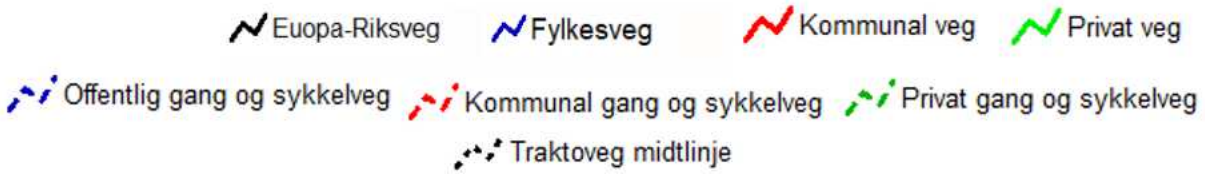
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Slipp
- Stikkrenne
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Boligbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Veg
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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	

Brennevegen 11

Nabolaget Ramsvik/Hatlehol/Flisnes - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Flisnes skole (1-7 kl.) 337 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Emblem skule (1-7 kl.) 188 elever, 12 klasser	21 min 1.9 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 ... 233 elever, 19 klasser	20 min 1.9 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	4 min 2.9 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	12 min 7.6 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	11 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ludvikdalen Linje 2, 21, 250	2 min 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	34 min

BARNEHAGER

Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	17 min 1.3 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 1.7 km
Ebbegarden barnehage (0-5 år) 104 barn	19 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Flisnes	10 min
Kiwi Flisnes	14 min

FINN

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

AMFI Moa	11 min
Apotek 1 Blindheim	5 min
Stormoa Vinmonopol	11 min

SPORT

Flisnes skole	12 min
Emblemsanden sandvolleyballbane	13 min
Aktiv Trening Flisnes	4 min
Sprek365 Blindheim	5 min

«Barnevennlig og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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:
Brennevegen 11, 6013 Ålesund
Gnr. 7, Bnr. 44, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260081

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.
