PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BRUDEHOLMVEGEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Søknad garasje

Situasjonskart

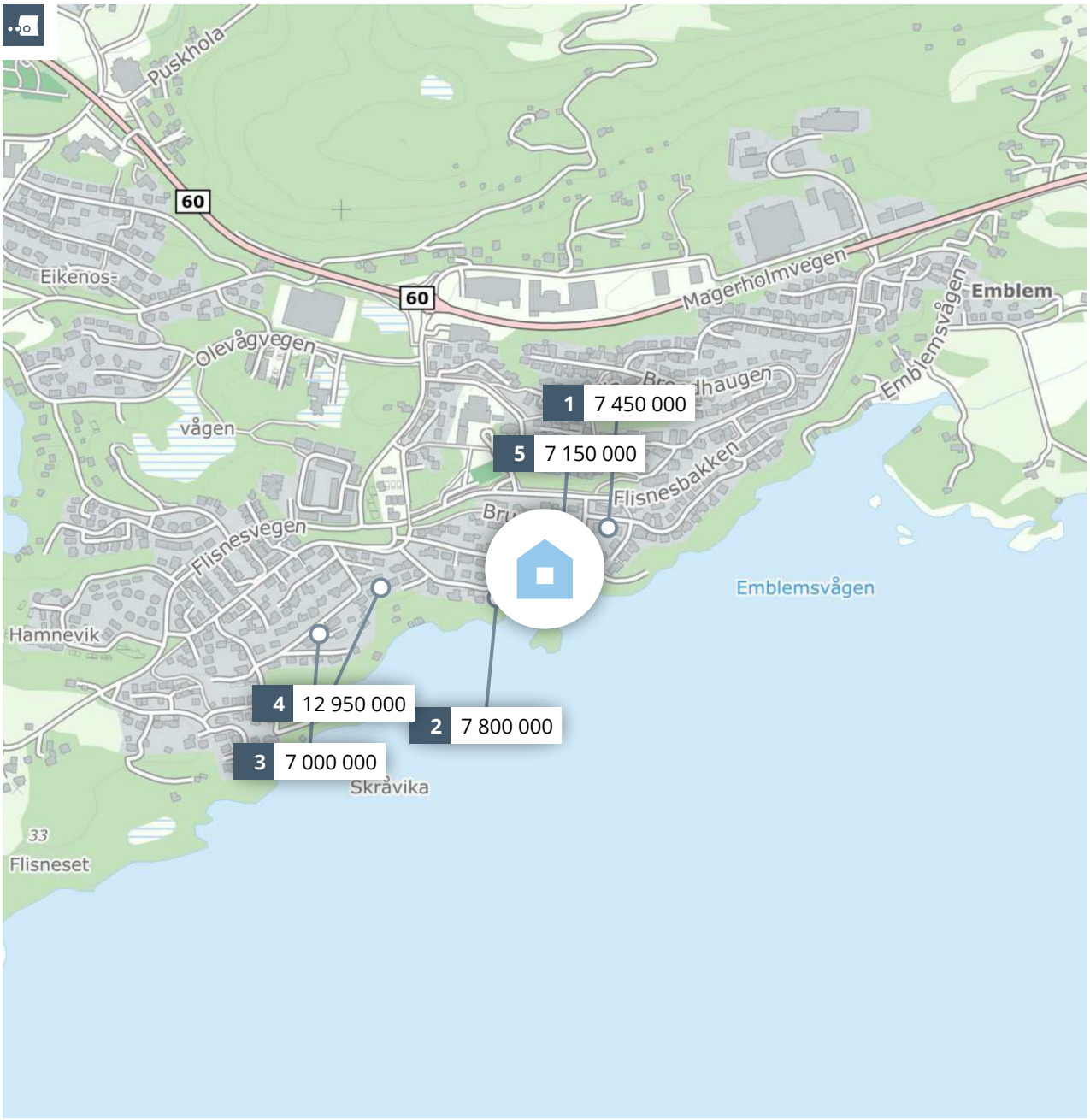
Reguleringskart og bestemmelser

Kommundelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
BRUDEHOLMVEGEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 21.08.2025

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: Steffen Usterud.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Brudeholmvegen 10, 6013 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 13 BNR 322 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	31 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	256 m²	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					947 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skylehamaren 4 214 m² 1983 710 m² 2 sov	30.05.2025	6 500 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**34 813**
2	Brudeholmvegen 23 217 m² 1989 866 m² 3 sov	17.10.2023	7 990 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**35 945**
3	Skråvika 41 215 m² 1972 1 485 m² 3 sov	29.06.2023	6 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**32 558**
4	Skråvika 13 247 m² 2022 443 m² 4 sov	08.10.2024	13 900 000	**12 950 000**	0	12 950 000	**52 429**
5	Brudeholmvegen 13 220 m² 1988 753 m² 4 sov	08.05.2018	6 750 000	**7 150 000**	0	7 150 000	**32 500**

Etablert og attraktivt boligområde på Flisneset. Barneskole, barnehage, dagligvareforretning, og buss-stopp i gangavstand fra huset. Gode turområder på Emblemsfjellet, og badestrand med friområde på Emblemssanden i gangavstand fra eiendommen. Til ungdomsskole og legesenter på Blindheim ca. 3 km. Til Moa/kjøpesentrene ca 7 km. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger .

Stor enebolig fra 1988 med dobbel garasje og sportsbod. Boligen er godt vedlikeholdt opp i gjennom årene, men det må påregnes modernisering/oppgradering. Alle rommene er av romslig størrelse, men noen rom er fra byggeår, mens noen er oppgradert de siste 20 årene. Vinduer og tak er fra byggeår. Kjøkkenet er litt over 20 år gammelt, samt badene er av eldre dato utenom bad på loft som ble oppgradert i 2010.

Inneholder:
Underetasje/kjeller: Hall m/trapp, Vindfang, 3 Soverom, Bad, Vaskerom og 3 boder
1 Etasje: Stue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Bad, Soverom.
Loft: Loftstue, bad, bod og walk-in closet.

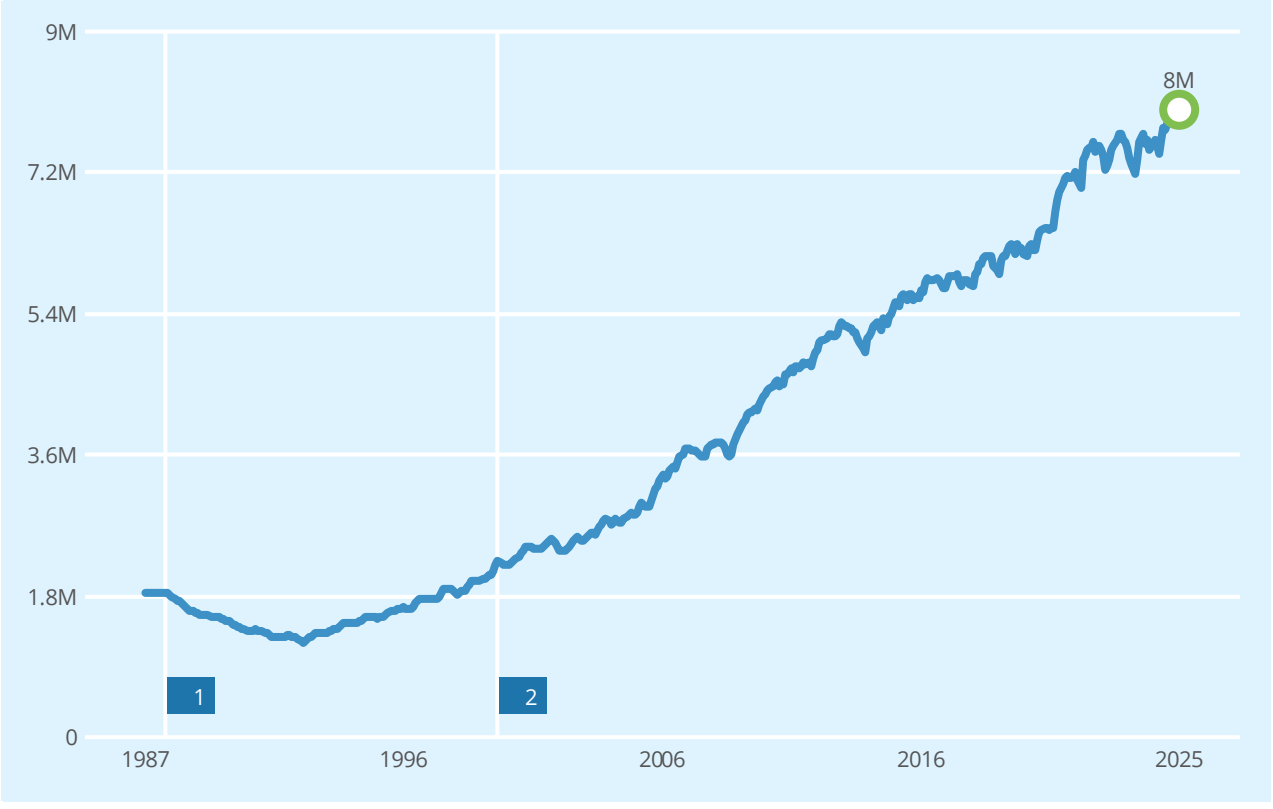
Frittstående garasje med plass til 2 biler. Verksted/oppbevarings plass over garasjen.
Frittstående sportsbod på ca. 5 kvm.

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 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.02.1988		23.02.1988	-	37 912	-	37 912	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

5
eneboliger til salgs

9.0M
8.7M
8 366 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 12 mnd

15
eneboliger solgt

7.2M
7.1M
6 979 000 Prisantydning i snitt
6 910 000 Salgspris i snitt
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 152 HATLEHOL grunnkrets i snitt siste 12 mnd

31 250 Brudeholmvegen 10
Totalpris 8 000 000

27 291 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Brudeholmvegen 10 , 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 13, bnr. 322

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 303 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 29.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1048 **Referansenummer:** KT6446

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52505580

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

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



Rapportansvarlig

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

Medansvarlig

Nils Strand
Uavhengig Takstingeniør
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

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: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er innredet med knevegger med kott.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Boligen har følgende terrasser/balkonger:

Balkong på 6 m2 med tilkomst fra loftstue/soverom. Balkongen er opparbeidet med bærende konstruksjon av konstruksjonstre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Alt treverk er beiset.

Veranda på 12 m2 med tilkomst fra stue og trapp fra hage. Verandaen er opparbeidet med bærende konstruksjon av konstruksjonstre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Alt treverk er beiset.

Markterrasse på 22 m2 med jacuzzi. Markterrasse er opparbeidet med bærende konstruksjon av konstruksjonstre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Alt treverk er beiset.

Boligen har følgende utvendige trapper:

Trapp i konstruksjonstre fra veranda mot hage. Trinn er av terrassebord og rekkverk av tre.
Trapp fra garasjeloft
Trapp av naturstein fra markterrasse på husets vestside mot markterrasse ved jacuzzi.

Det medfølger en jacuzzi. Denne er ikke videre befart eller funksjonstestet på befaringsdagen. Eier opplyser om at denne fungerer som den skal.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av bjelkelag utført i stue i 1. etasje og loftstue/soverom på loft. Ingen avvik registrert.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8.

Boligen har tretrapp med malte vanger og rekkverk og trinn av oljet tre. Trinnene har blitt renovert med trappefornyere av eik.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør av glass mellom stue og gang i hovedetasje.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.

Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 34 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 17 mm pr meter.

Oppkant ved dør er målt til 100 mm over gulv ved dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har hvit baderomsinnredning med med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant, overskap og speil med lys.
Videre er det gulvstående toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9 vekt%.

Vaskerom kjeller:
Våtrommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 27 mm.
Fall mot sluk på gulv er målt til 10 mm pr. meter.

Oppkant ved dør på ca. 90 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, hvit innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med to stk vaskekommer i rustfritt

Beskrivelse av eiendommen

stål.
Det er mekanisk avtrekk.
Grunnet våtrommets alder, utforming og begrensede steder å utføre denne ble hulltaging ikke gjennomført.

Bad 1.etasje:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Veggene har våtromstapet/belegg.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 34 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 17 mm pr meter.

Oppkant ved dør er målt til 100 mm over gulv ved dør.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har hvit baderomsinnredning med med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant, overskap og speil med lys.
Videre er det gulvstående toalett og badekar i baderommet.
Det er mekanisk avtrekk.
Grunnet badets alder, utforming og begrensede steder å utføre denne ble hulltaging ikke gjennomført.

Bad loft:
Bad oppført i egenregi av eier i 2010. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 2010 (TEK 10). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har fliser.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 3mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 1,5 mm pr meter.
Oppkant ved dør er målt til 500 mm over gulv ved dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
På badet er det opparbeidet en plassbygd badstue. Det er elektrisk badstue ovn og benker i to høyder. Luftespalter rundt alle vegger i badstuen. Glassvegg og glassdør mellom badstue og bad.
På badet er det hvit baderomsinnredning med med slette fronter, benkeplate med nedfelt servant og speil med lys.
Videre er det vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett i baderommet.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende bod .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1 vekt%.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannstank i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i gang i kjeller.
Varmtvannstank fra byggeår på 200 liter plassert i vaskerom i kjeller.
Boligen har brannslukningsapparat, brannslange i kjeller og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1988.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Plantegning av loftetasje stemmer ikke med dagens bruk. På plantegning av 29.09.1987 fremkommer det at hoveddelen av loftetasjen er omsøkt og godkjent som "Disponibelt". Rom som er omsøkt og godkjent som "Disponibelt" er definert som Sekundærrom (S-rom). Badet som er oppført i dag stemmer ikke med det badet som er inntegnet på plantegningen. Bad og soverom er primærrom (p-rom). Omgjøring fra S-rom til P-rom er en søknadspliktig endring. Det foreligger ingen dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt og godkjent hos kommunen.
I etasjens nord-vest hjørne er det oppført en walk-in-closet. walk-in-closet er S-rom. Da det orginale rommet er godkjent som S-rom er denne endringen vurdert til å være ikke søknadspliktig.
Videre er det også inntegnet en dobbel balkongdør. I dag er det montert en enkel balkongdør. Dette vurderes som en søknadspliktig endring da det er fasadeendring.

Sportsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av sportsbod.

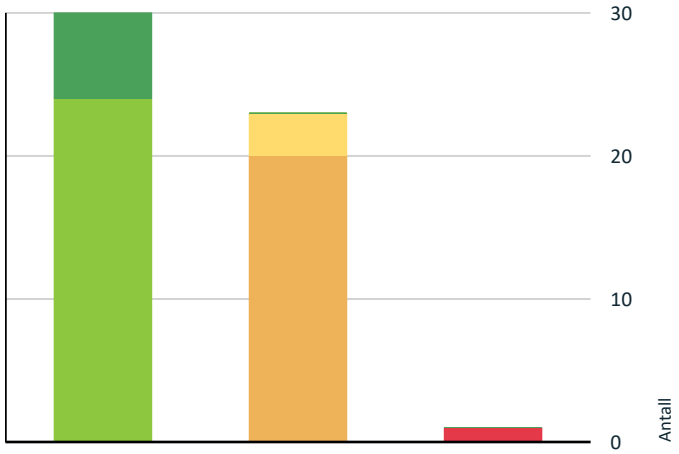
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

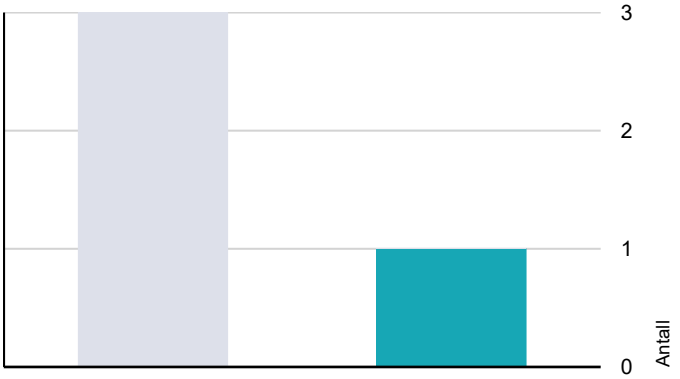
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, her under garasje og sportsbod, gis kun en enkel beskrivelse.

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.

TG 2: Åpninger i rekkverk i trapp ved jacuzzi er for store.
TG 3: Det mangler rekkverk på ene siden i trapp fra garasjeloft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Det mangler et trinn i takstige.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er oppbrukt.

Utvendig > Balkongdører Gå til side
Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er oppbrukt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er avvik:

Rekkverket på balkong er målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke krav på 90 cm.

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er avvik:

Det er påvist sprekker/riss i pipe/forblending på stue i 1. etasje..

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vindusventiler vurdereres å ikke være tilstrekkelig ventilering av boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Det mangler et trinn i takstige.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takstige må kompletteres der det mangler ett trinn.



Manglende trinn i takstige.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

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

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er innredet med knevegger med kott.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsyn og tiltak påregnes.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsyn og tiltak påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har følgende terrasser/balkonger:

- Balkong på 6 m2 med tilkomst fra loftstue/soverom. Balkongen er opparbeidet med bærende konstruksjon av konstruksjonstre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Alt treverk er beiset.

- Veranda på 12 m2 med tilkomst fra stue og trapp fra hage. Verandaen er opparbeidet med bærende konstruksjon av konstruksjonstre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Alt treverk er beiset.

- Markterrasse på 22 m2 med jacuzzi. Markterrasse er opparbeidet med bærende konstruksjon av konstruksjonstre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Alt treverk er beiset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket på balkong er målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke krav på 90 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket økes til minimum 90 cm.

TG 3 Utvendige trapper

Boligen har følgende utvendige trapper:

- Trapp i konstruksjonstre fra veranda mot hage. Trinn er av terrassebord og rekkverk av tre.

- Trapp fra garasjeloft

- Trapp av naturstein fra markterrasse på husets vestside mot markterrasse ved jacuzzi.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.

TG 2: Åpninger i rekkverk i trapp ved jacuzzi er for store.
TG 3: Det mangler rekkverk på ene siden i trapp fra garasjeloft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2: For å lukke avviket må åpning i rekkverk reduseres.
TG3: Rekkverk må monteres der dette mangler for å lukke avviket. kostnadsestimat omfatter dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Trapp til garasjeloft mangler rekkverk på ene siden.


Åpning i rekkverk

Andre utvendige forhold

Det medfølger en jacuzzi. Denne er ikke videre befart eller funksjonstestet på befaringsdagen. Eier opplyser om at denne fungerer som den skal.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av bjelkelag utført i stue i 1. etasje og loftstue/soverom på loft. Ingen avvik registrert.

TG 2 Radon

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: Moderat til lav.

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke målerapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Utklipp fra NGU radon aktsomhetskart. Eiendommen er anmerket.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringsdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker/riss i pipe/forblending på stue i 1. etasje..

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres ytterligere kontroller og utbedring av puss må påregnes.


Sprekk i pipe/forblending

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellerbod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8.

Tilstandsrapport



Måleresultat; 13,8 vekt%.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp med malte vanger og rekkverk og trinn av oljet tre. Trinnene har blitt renovert med trappefornyere av eik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dør av glass mellom stue og gang i hovedetasje.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 34 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 17 mm pr meter.
Oppkant ved dør er målt til 100 mm over gulv ved dør.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk under dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har hvit baderomsinnredning med med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant, overskap og speil med lyd.

Videre er det gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9 vekt%.



Måleresultat: 8,9 vekt%.

KJELLER > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 27 mm.
Fall mot sluk på gulv er målt til 10 mm pr. meter.
Oppkant ved dør på ca. 90 mm.

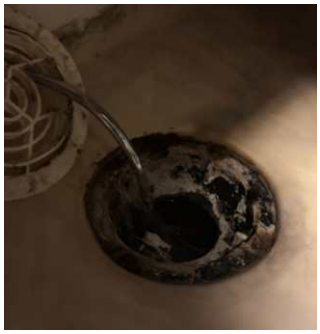
KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i vaskerom

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, hvit innredning med slette fronter, benkeplate av laminat med to stk vaskekommer i rustfritt stål.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet våtrommets alder, utforming og begrensede steder å utføre denne ble hulltaging ikke gjennomført.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 34 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 17 mm pr meter.
Oppkant ved dør er målt til 100 mm over gulv ved dør.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

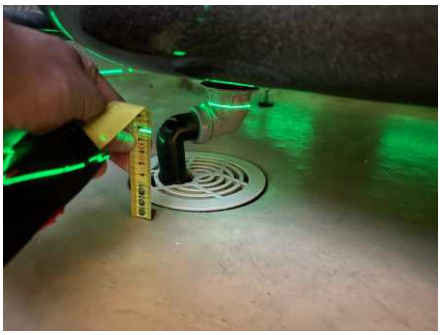
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Andre tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk under badekar.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har hvit baderomsinnredning med med profilerte fronter, benkeplate av laminat med nedfelt servant, overskap og speil med lys.

Videre er det gulvstående toalett og badekar i baderommet.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet badets alder, utforming og begrensede steder å utføre denne ble hulltaging ikke gjennomført.

LOFT > BAD

Generell

Bad oppført i egenregi av eier i 2010. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 2010 (TEK 10). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har fliser.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist, og gulv ved terskel er målt til 3 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til 1,5 mm pr meter.
Oppkant ved dør er målt til 500 mm over gulv ved dør.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



Sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det opparbeidet en plassbygd badstue. Det er elektrisk badstue ovn og benker i to høyder. Luftespalter rundt alle vegger i badstuen. Glassvegg og glassdør mellom badstue og bad.

På badet er det hvit baderomsinnredning med med slette fronter, benkeplate med nedfelt servant og speil med lys.

Videre er det vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjkabinett i baderommet.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende bod .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1 vekt%.

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

Tilstandsrapport



Måleresultat 8,1 vekt%.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

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

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

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekran er plassert ved varmtvannstank i vaskerom.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Vindusventiler vurdereres å ikke være tilstrekkelig ventilering av boligen.

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

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i gang i kjeller.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra byggeår på 200 liter plassert i vaskerom i kjeller.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

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.
   1988

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?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring for montering av AMS-måler, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utskifting av sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det må innhentes dokumentasjon på utført arbeid. Om dette ikke er mulig bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap plassert i bod i kjeller.

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.

Boligen har brannslukningsapparat, brannslange i kjeller og røykvarslere montert.

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

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

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

   Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

4.

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1988.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

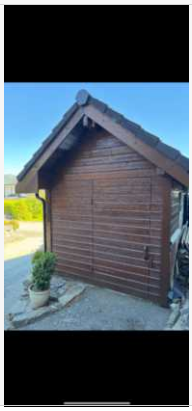
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse
Lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sportsbod er oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med mur av betongstein. Mur er belagt med naturstein.
- Bindingsverksvegger med liggende kledning.
- Tak med sperrer av tre, belagt med takstein.
- Innlagt strøm til lys og stikkontakter.
- Malt plassbygd ytterdør.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard
Bygget normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med mur av betongstein. Mur er belagt med naturstein.
- Bindingsverksvegger med liggende kledning.
- Tak med sperrer av tre, belagt med takstein.
- Innlagt strøm med egent sikringsskap. Det er montert elbillader i garasjen.
- Leddport med portåpner.
- Malte ytterdører.
- Innvendige vegger i garasje er pusset og malt.
- Loft er innredet med laminat på gulv, vegger og tak er dekket med avispapir.
- Takvindu av tre på loft.
- Loft er innredet som verksted med arbeidsbenk og oppbevaring på vegg.

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

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

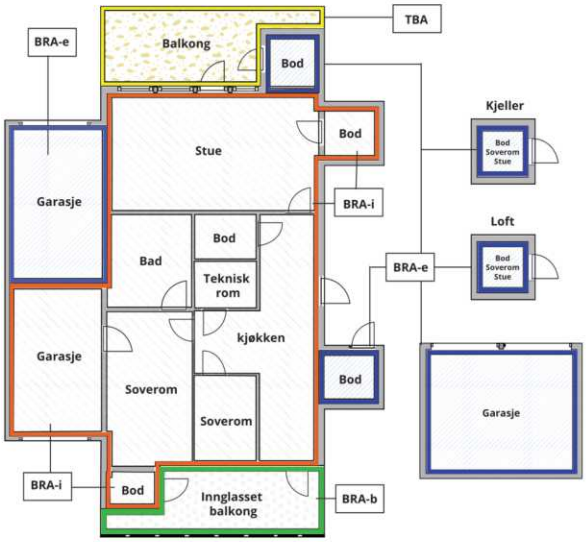
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	98			98	6		98
1 Etasje	101			101			101
Loft	57			57	6	15	72
SUM	**256**				**12**	**15**	**271**
SUM BRA	**256**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Hall m/trapp, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Vindfang, Bad, Kontor/Soverom		
Loft	Loftstue, Bad, Bod, Walk-in closet		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning av loftetasje stemmer ikke med dagens bruk. På plantegning av 29.09.1987 fremkommer det at hoveddelen av loftetasjen er omsøkt og godkjent som "Disponibelt". Rom som er omsøkt og godkjent som "Disponibelt" er definert som Sekundærrom (S-rom). Badet som er oppført i dag stemmer ikke med det badet som er inntegnet på plantegningen. Bad og soverom er primærrom (p-rom). Omgjøring fra S-rom til P-rom er en søknadspliktig endring. Det foreligger ingen dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt og godkjent hos kommunen.
I etasjens nord-vest hjørne er det oppført en walk-in-closet. walk-in-closet er S-rom. Da det orginale rommet er godkjent som S-rom er denne endringen vurdert til å være ikke søknadspliktig.
Videre er det også inntegnet en dobbel balkongdør. I dag er det montert en enkel balkongdør. Dette vurderes som en søknadspliktig endring da det er fasadeendring.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Sportsbod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av sportsbod.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	15			15	
Etasje	32			32	
SUM	**47**				
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Verksted	
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt tegninger som stemmer med dagens bruk.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	240	16
Sportsbod	0	5
Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig — Walk-in-closet på loft er definert som S-rom.

Sportsbod

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Frank Nøring	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	322		0	947.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brudeholmvegen 10

Hjemmelshaver

Nøring Frank, Nøring Liss-Hilde Igesund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på enebolig på Flisnes i Ålesund Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, beplantning og treterrasser.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
37 912	1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.07.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	09.07.2025		Fremvist		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.07.2025	
2	22.08.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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/KT6446

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251091

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Nøring	Liss-Hilde Igesund Nøring

Gateadresse
Brudeholmvegen 10

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 37

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251091

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet i 3 etg ble det fulgt våtromsinnstruks.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørlegger var inne i bildet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje har eget sikrigsskap.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251091

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251091

Tilleggskommentar

N/A

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frank Nøring	afe9c58fc492d23e300dd6616b2eebd3773b3f2c	02.07.2025 21:05:38 UTC	Signer authenticated by One time code

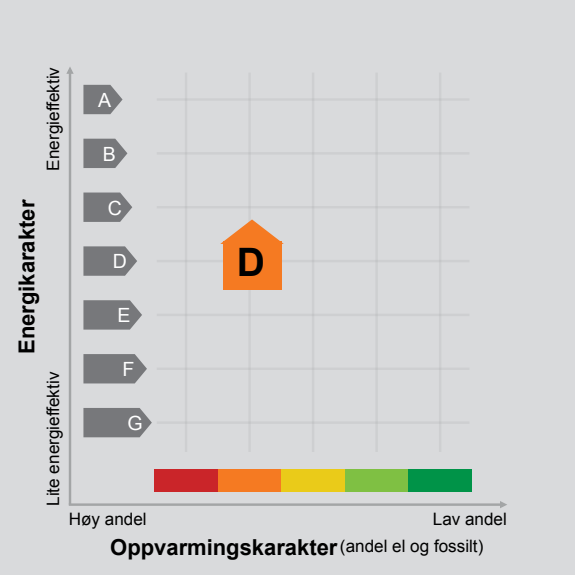
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liss Hilde Igesund Nøring	0b5a6c10c4a0fff48c554f64d06ce08ae4058968	02.07.2025 21:12:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251091

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Brudeholmvegen 10
Postnummer	6013
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	322
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10143063
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-157348
Dato	20.08.2025



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.

(Kommune)

ÅLESUND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Arkitre v/ Sven Jerve
Daaevegen
6018 ÅLESUND

Byggherre (navn, adresse)

Liss-Hilde og Frank Næring
Arnehjellen 32
6015 ÅLESUND

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Brudeholmvegen 10	13	322		

Deres søknad	Dato 03.10.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/ vedtak	Saksbehandler: D. Brekke	Vedtak dato 10.11.87	Saksnr. del.sak 640/87

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Endel planering/ fyllingsarbeider
2. Stige til tak for feiing må anskaffes
3. Permanent gjerde mot skrent.
4. Rekkverk på altaner fullføres.
5. Ytterdør sikres hvor trapp/ oppfylling mangler.(sikring av skrent og dører forutsettes umiddelbart/ fortløpende, evt. provisorisk:)

Dette arbeidet må være fullført innen: 01.06.89

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	
Ålesund,	26.10.88	Kjell Fjærtoft Byggingssjef	Dagnar Brekke avd.ing.

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende	Willy H. Otterlei	6030 Langevåg
[ ] andre	Arkiv	

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S. Oslo 6-87

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Arkitre AS
Daaevegen 19

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Lars Roger Lundanes
Tlf. 70162622

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	28.12.1999	1129		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	LRL/1999/39434/13/322 990004162	28.12.1999

GNR. 13 BNR. 322 - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR GARASJE
TILTAKSHAVER: LISS-HILDE OG FRANK NØRING -
ADRESSE: BRUDEHOLMVEGEN 10

Viser til Deres søknad datert 17.11.99 mottatt 09.12.99 vedrørende ovennevnte.

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr. 08 Grunnkrets nr. 0805
Søknad av:	17.11.99
Tiltakets/byggets art:	Nybygg/garasje
Tiltakshaver:	Liss-Hilde og Frank Nøring
Ansvarlig søker:	Arkitre AS

For området gjelder reguleringsplan for Emblemsvåg - Flisnes med bestemmelser, stadfestet den 27.09.78, samt arealdel av kommuneplan for Blindheim - Emblem behandlet av bystyret den 01.02.90.

Vurderinger

Foretak som har søkt om ansvar for tiltaket kan godkjennes som omsøkt. Garasjen er søkt plassert 0,5m fra nabogrense, og bygningsdeler som ligger nærmere grensa enn 1m, må ha en brannmotstand min. EI30. Garasjegolv er søkt plassert på kote 23,4m, og er tilpasset planert gårdsplass.

Vedtak:

Søknad om enkle tiltak datert 17.11.99 godkjennes herved med høydeplassering på garasjegolvet på kote 23,4m. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Før byggearbeidet settes igang skal bygningens plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Byggherren avtaler dette direkte med oppmålingsavdelingen.

Bygningen eller del av den må ikke taes i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 109) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avdelingssjef

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 322	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brudeholmvegen 10 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

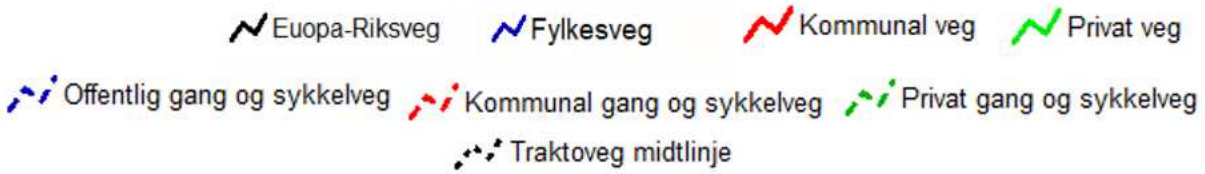
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skap
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Kumlokk
- Trapp
- Kystkontur
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Anleggsområde
- Havflate
- Bygningspunkt
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Hydrant
- Veg
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

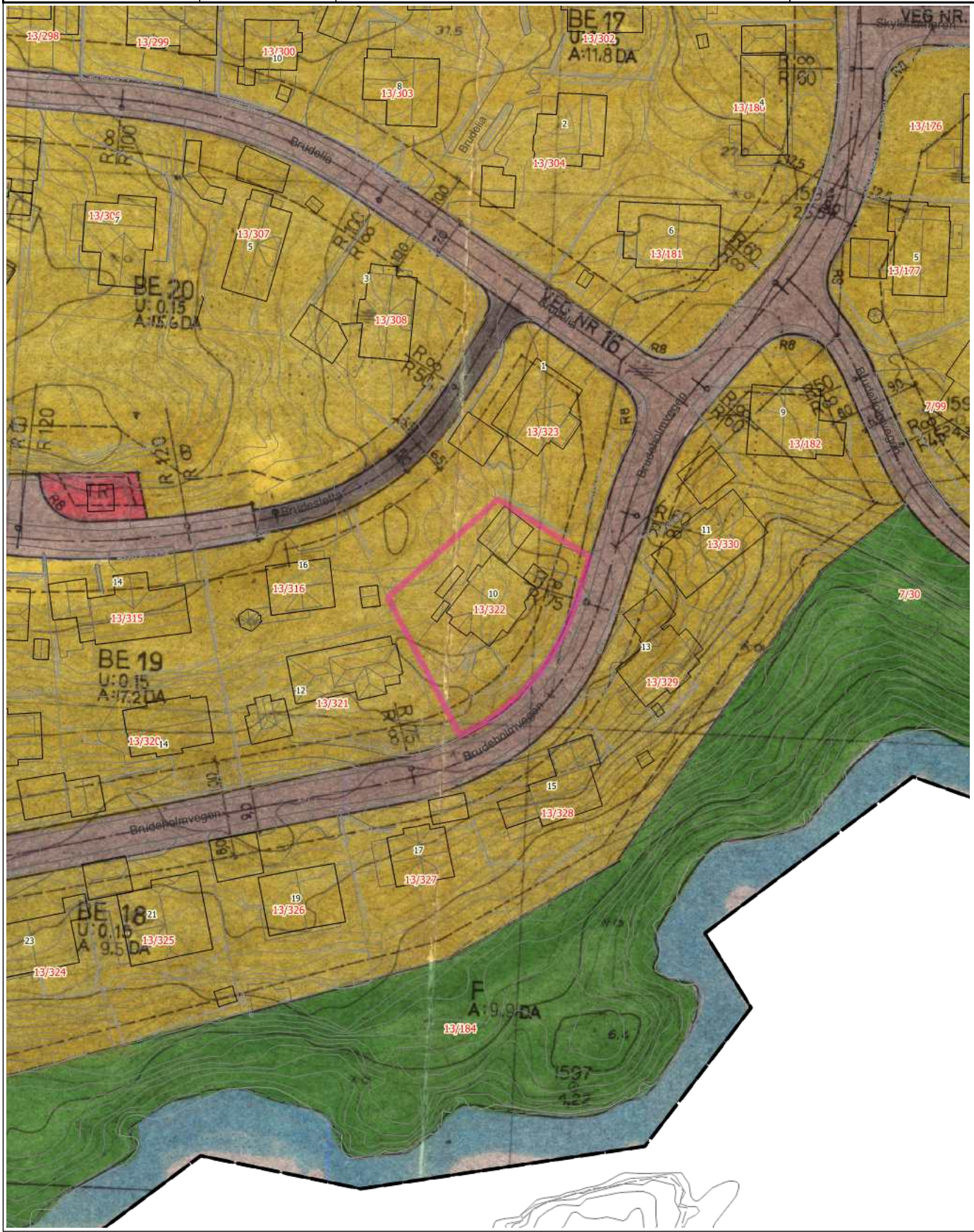
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 322	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brudeholmvegen 10 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

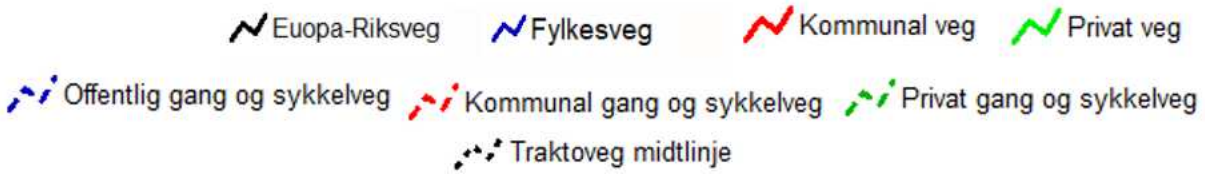
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR EMBLEMSVÅG - FLISNES
I ÅLESUND KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor planens begrensningslinje er regulert til:

1. Byggeområder for
   - boliger U-maks 0.15
   - boliger U-maks 0.25
   - offentlige bygninger
   - forretning, kontorer
   - serviceindustri

2. Trafikkområder for
   - kjøreveg
   - gangveg, fortau
   - andre områder reservert trafikkformål

3. Spesialområder for
   - renseanlegg
   - transformator

4. Friområder for
   - park, leik etc



BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER U - MAKS : 0.15

§ 3

Områdene skal bebygges med frittliggende boliger i maks to etasjer eller en etasje + underetasje.
Sokkeletasje kan, der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
Takvinkel, gesims og sokkelhøyden fastsettes av bygningsrådet.
Innenfor en husgruppe eller byggeområde skal samtlige hus ha ensartet takutforming.

§ 4

Der skal for hver bolig avsettes plass for en garasje samt oppstillingsplass for minst en bil.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED BOLIGER U-MAKS 0.25

§ 5

Områdene skal bebygges med kjede/rekkehus i maks 2 etg.

§ 6

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det for godkjenning av bygningsrådet er utarbeidet bebyggelsesplan for heile feltet. Planen må vise terrengforandringer, gangveier, leikeplasser,eventuelle forstøtningsmurer, garasje og parkeringsplasser.

§ 7

Der bør oppsettes felles antenneanlegg hvor dette er praktisk mulig.

§ 8

For hver bolig skal det innenfor området avsettes plass for 1 garasje samt minst 0.25 oppstillingsplasser for bil.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDER MED OFFENTLIGE BYGNINGER

§ 9

Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer så som skole og daginstitusjoner med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, leikeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon, så som vaktmesterbolig o.l.

§ 10

Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og adkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne veinetts tilknytning og sammenheng med det eksterne. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

BESTEMMELSER FOR OMRÅDE MED FORRETNING, KONTORER (S)

§ 11

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, kontorer, lagerrom og andre ytre rom. Maks. U-grad skal være 1.0.

§ 12

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2. etasje.

§ 13

Bebyggelsen skal nyttes til kontorer, lagre, mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Bensinstasjoner, garasjer, bilverksted og anlegg for bilomsetning kan tillates når de etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for den offentlige ferdsel.

Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift såsom vaktmesterbolig o.l.

§ 14

Bebyggelsen skal oppføres med U-maks 1.0

BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDET (F)

§ 15

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, så som leskur, toalett, utescene o.l. Det må foreligge samlet plan for heile området før slike bygg tillates oppført.

FELLESBESTEMMELSER

§ 16

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som følger byggemeldingen, skal vises bruken av uteareal. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for avkjørsel til offentlig veg.

Hvor det ved veikryss er inntegnet frisiktlinjer, må det mellom frisiktlinjen og veiens grunn til enhver tid være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 17

Bygningsgrupper som naturlig hører sammen, skal ha en harmonisk og ensartet utforming. Hvor det ikke framgår av bestemmelsene,

kan bygningsrådet fastsette takvinkler og utforming.

§ 18

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittstående sider. Bygningsrådet skal godkjenne farge på bygninger, og påse at alle synlige materialer harmonerer med omgivende bebyggelse.

§ 19

Utførelse, høyde og farge for gjerde mot veg skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 20

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 21

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse.

Stadfestet i Molde, den 27.09.78

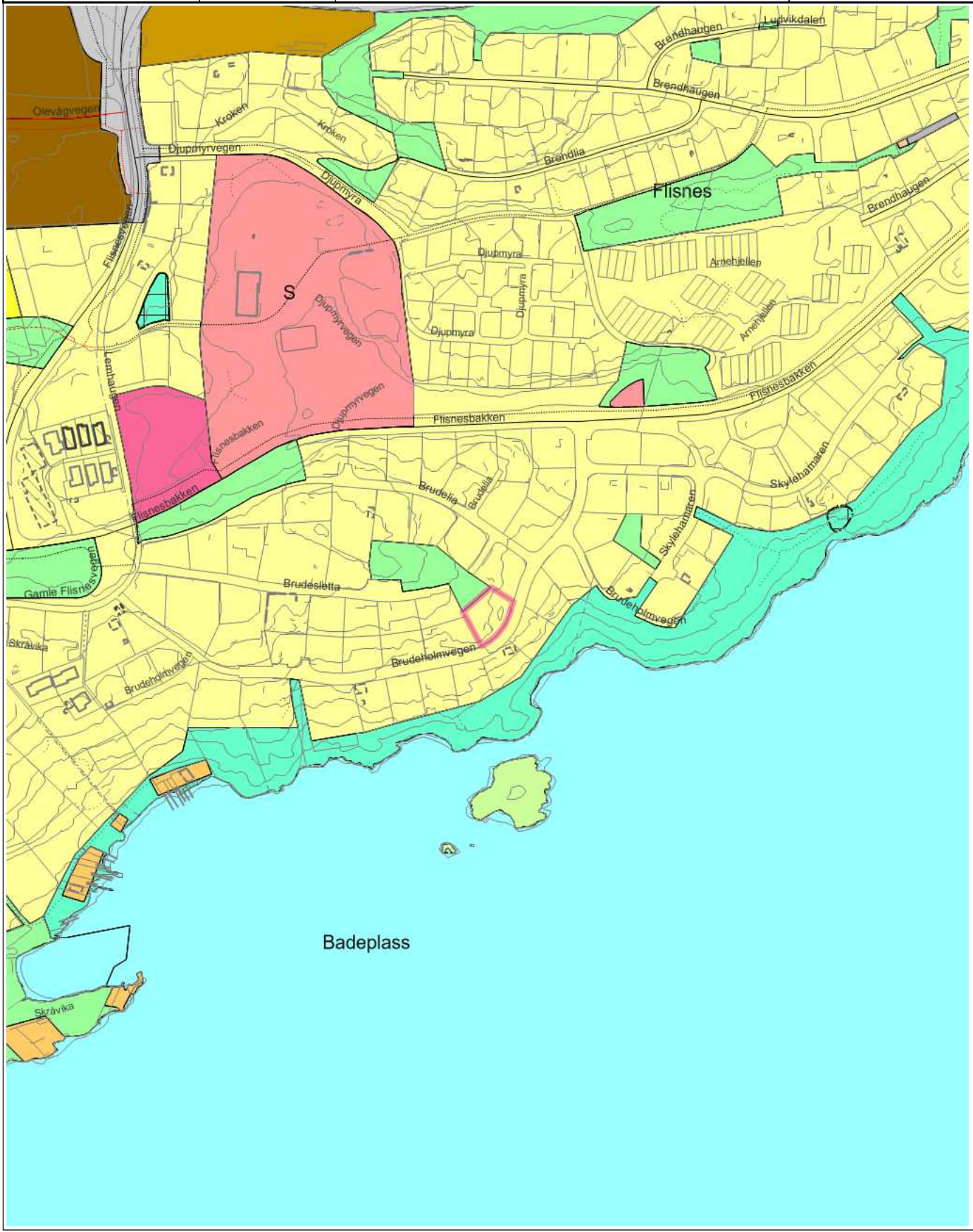


Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 322	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brudeholmvegen 10 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

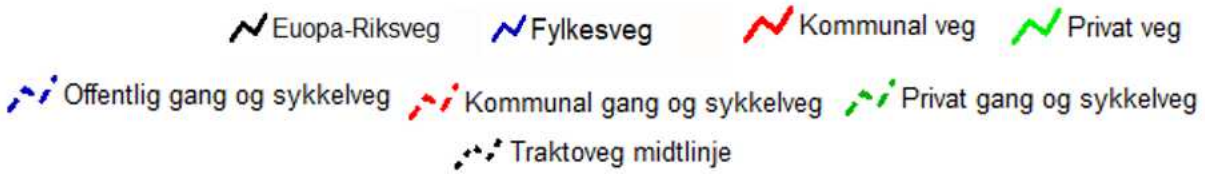
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

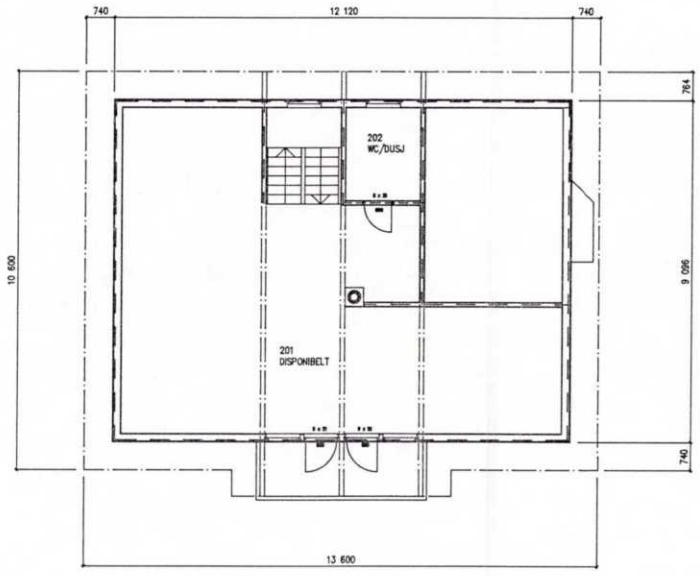
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

B 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	

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. _____ dat. _____
☐ Brev dat. _____

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 640 dat. 10.1187
☐ Brev dat. _____

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
06.OKT.1987
ARK.NR. 13/3224



REV.	DATO	ANG.	SIGN.

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK:
Flaate, Ramstad & Taklo A.S
POSTBOKS 7316, MOA, 6022 ÅLESUND
TELEFON: 071 - 46 405

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTførende arkitekter:
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTførende elektroinstallatør
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

ENEBOLIG

TOMT NR. 26, FLISNES VEST, 6013 ÅLESUND

LISS-HILDE IGESUND NØRING
FRANK NØRING

PLAN LOFTSETASJE

BYGGEMELDING

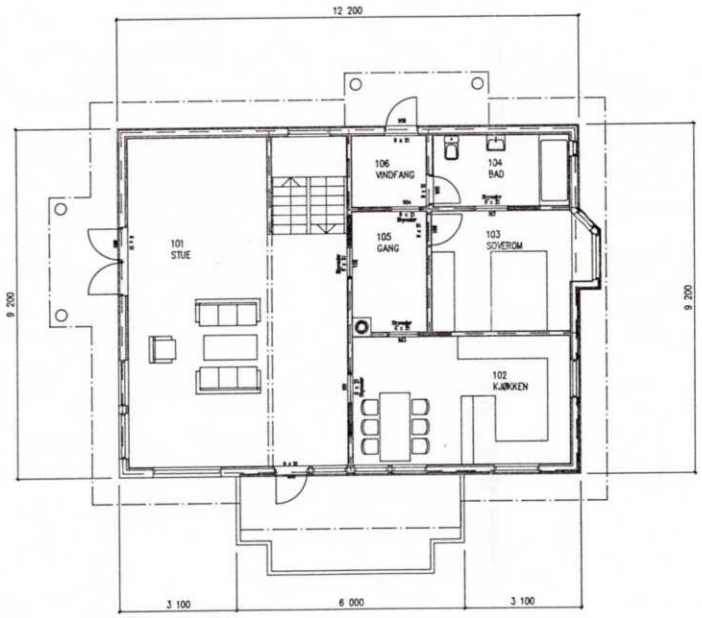
ARKITEKTKONTORET
ARKITRE A/S
SVEN JERVE
SIVILARKITEKT NAL MFA
BORGUNDFJORDVEIEN 6010 ÅLESUND
TELEFON: 071 - 47 650 MAT: 060 - 82 256

DATO: 29.09.1987	TEGN. NR.: 426-12
MÅL: 1:100	
SIGN.: Sven Jerve	

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. _____ dat. _____
☐ Brev dat. _____

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 640 dat. 10.11.87
☐ Brev dat. _____

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
06.OKT.1987
ARK.NR. 13/322/T



REV.	DATO	ANG.	SIGN.

RADGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNISK:
Flaate, Ramstad & Takle A.S
POSTBOKS 7518, MOA, 6022 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 46 401

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE RØRLEGGER:
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE ELEKTROINSTALLATØR
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

ENEBOLIG

TONT NR 29, FLISNES VEST, 6013 ÅLESUND

LISS-HILDE IGESUND NØRING
FRANK NØRING

PLAN HOVEDETASJE

BYGGEMELDING

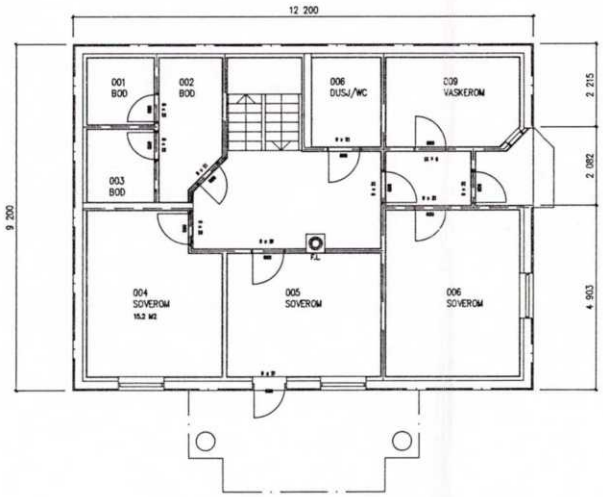
ARKITEKTKONTORET
ARKITRE A/S
SVEN JERVE
SIVILARKITEKT MNAL MPA
BORGUND-JERVEVEIEN 6010 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 47 650 MAT : 090 - 82 284

DATO: 29.09.1987	TEGN. NR.:
MÅL: 1:100	426-11-A
SIGN.: Sven Jerve	

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. _____ dat. _____
☐ Brev dat. _____

GODKJENT PÅ VILKÅR SOM ATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningsrådet
☒ Sak nr. 680 dat. 10.11.87
☐ Brev dat. _____

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
06.OKT.1987
A.L.NR. 13/3221



REV.	DATO	ANT.	SIGN.

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETIDEN:
Flaate, Ramstad & Taklo A.S
POSTBOKS 7016, MOA, 6022 ÅLESUND
TELEFON : 071 – 46 421

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE RØRLEGGER:
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE ELEKTROINSTALLATØR
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

ENEBOLIG

TOMT NR. 29, FLISNES VEST, 6013 ÅLESUND

LISS-HILDE IGESUND NØRING
FRANK NØRING

PLAN SOKKELETASJE

BYGGEMELDING

ARKITEKTKONTORET
ARKITRE A/S
SVEN JERVE
SIVILARKITEKT MNAL MPA
NORDLYSKOPPVEIEN 6010 ÅLESUND
TELEFON : 071 – 47 830 MOT : 080 – 82 288

DATO: 29.09.1987	TEGN. NR.:
MÅL: 1:100	426–10–A
SIGN.: Sven Jerve	



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. _____ dat. _____
☐ Brev dat. _____

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Byggingssjefen
☒ Sak nr. 640 dat. 10.11.87
☐ Brev dat. _____

LESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
06.OKT.1987
A/N NR. 13/3221/T

REV.	DATO	ANG.	SIGN.

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK:
Flaate, Ramstad & Taklo A.S
POSTBOKS 7516, MOA, 6022 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 48 401

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE RØRLEGGER:
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE ELEKTROINSTALLATØR:
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

ENEBOLIG

TOMT NR. 29, FLISNES VEST, 6013 ÅLESUND

LISS-HILDE IGESUND NØRING
FRANK NØRING

FASADER

BYGGEMELDING

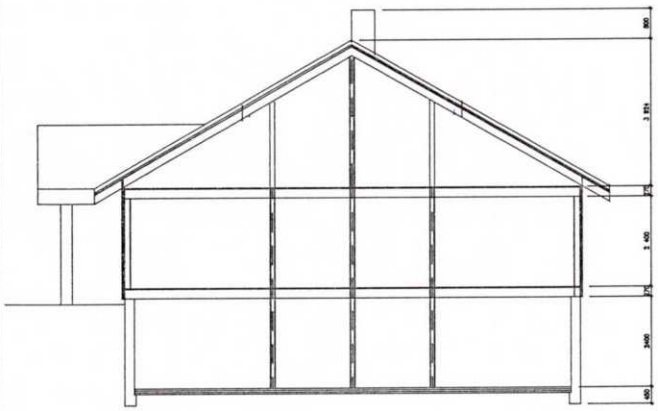
ARKITEKTKONTORET
ARKITRE A/S
SVEN JERVE
SIVILARKITEKT MNAL MFA
BORGUNDFJORDVEIEN 6010 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 47 650 PAGT : 080 - 82 288

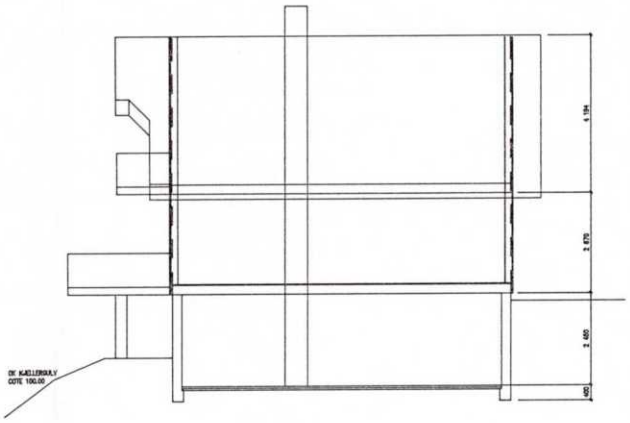
DATO: 29.09.1987	TEGN. NR.:
MÅL: 1:100	426-15-A
SIGN.: Sven Jerve	

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. ____ dat. ____
☐ Brev dat. ____

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 640 dat. 10.11.87
☐ Brev dat. ____

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
06. OKT. 1987
ARK. NR. 13/3227





REV.	DATO	ANG.	SIGN.

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK:
Flaate, Ramstad & Taklo A.S
POSTBOKS 7519, MOA, 6022 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 46 401

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE RØRLEGGER:
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE ELEKTROINSTALLATØR
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

ENEBOLIG

TOMT NR. 29, FLISNES VEST, 6013 ÅLESUND

LISS-HILDE IGESUND NØRING

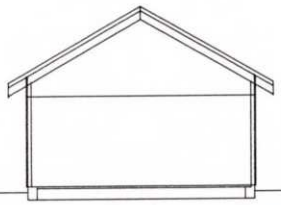
FRANK NØRING

SNITT-TEGNING

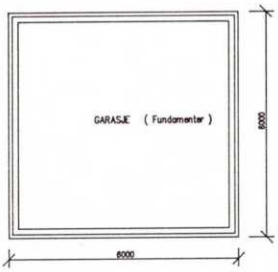
BYGGMELDING

ARKITEKTKONTORET
ARKITRE A/S
SVEIN JERVE
SIVILARKITEKT MNAL MFA
BORGUNDGRENDEN 6010 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 47 850 MOT : 080 - 82 288

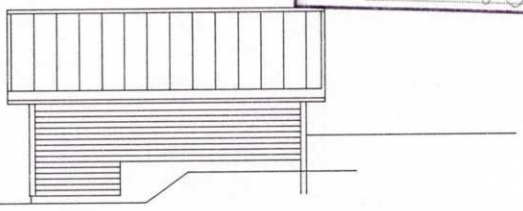
DATO 29.09.1987	TEGN. NR.:
MÅL: 1:100	426-14-A
SIGN.: Sven Jerve	



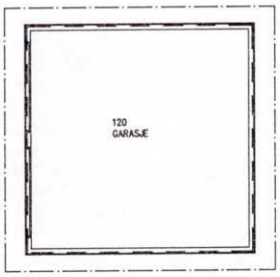
SNITT GJENNOM GARASJE



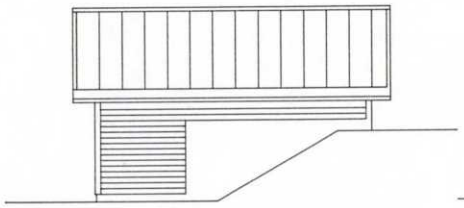
FUNDAMENTPLAN



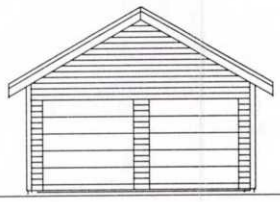
FASADE MOT ØST



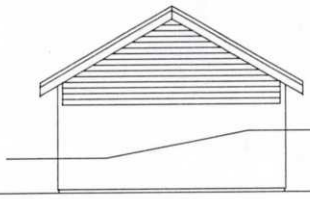
PLANTEGNING



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Byggingssjefen
☒ Sak nr. 640 dat. 10.1187
☐ Brev dat. .....

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. ..... dat. .....
☐ Brev dat. .....

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
06.OKT.1987
ARK.NR. 13/3227

REV.	DATO	ANG.	SIGN.

RÅDGIVENDE INGENIØRER I BYGGETEKNIKK:
Flaate, Ramstad & Takle A.S
POSTBOKS 7318, HOA, 6022 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 48 401

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

UTFØRENDE RØRLEGGER:
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

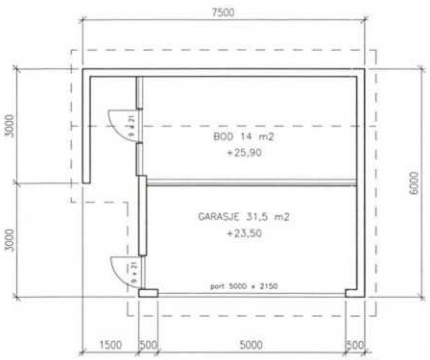
UTFØRENDE ELEKTROINSTALLATØR
NAVN
ADRESSE
TELEFON

DATO	SIGN.	TEGN. NR.

ENEBOLIG
TOMT NR. 29, FLISNES VEST, 6013 ÅLESUND
LISS-HILDE IGESUND NØRING
FRANK NØRING
GARASJETEGNINGER
BYGGEMELDING

ARKITEKTKONTORET
ARKITRE A/S
SVEIN JERVE
SIVILARKITEKT MNAL MPA
BORGUNDFJORDVEIEN 6010 ÅLESUND
TELEFON : 071 - 47 650 MAT : ORG - 82 298

DATO: 29.09.1987	TEGN. NR.: 426-17-A
MÅL: 1:100	
SIGN.: Sven Jerve	



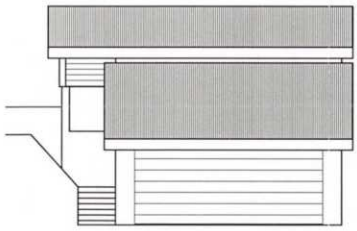
PLAN



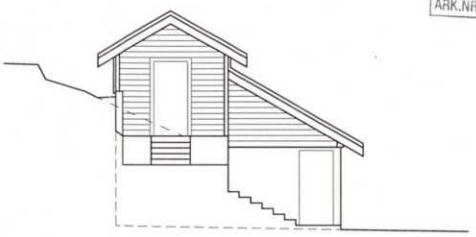
SNITT

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
× AVDELINGSSJEFEN 1129 DAT. 28.09.99
☐ SAKSBEHANDLER LRL

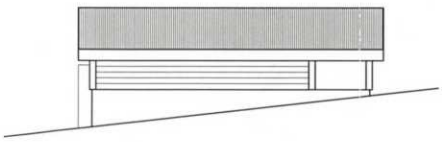
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 39434 09.12.99
MAPPE NR.
ARK.NR.



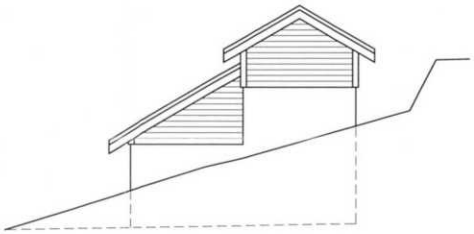
FASADE SYD



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST

BTA = 50 m2
BYA = 40 m2

A	10.11.99	BYGGEMELDING
REV.	DATO	SPESIFIKASJON
MÅL: 1:100	SIGN: JTG	KONTR:

RÅDGIVENDE INGENIØR I BYGGETEKNIKK
Ramstad & Taklo AS
PB 1519 SPJELKAVIK, 6022 ÅLESUND
TELEFON: 70 15 24 80 FAX: 70 15 24 81

UTFØRENDE ARKITEKTER OG PROSJEKTERINGSLEDELSE:
ARKITEKTKONTORET
ARKITRE AS
SIVILARKITEKTER MNAL
DAAEVEGEN 19 6018 ÅLESUND
TEL: 70 17 89 90 FAX: 70 17 89 91

BYGGHERRE:
Liss-Hilde og Frank Nøring
Brudeholmvegen 10
6013 ÅLESUND

PROSJEKT:
Garasje
Gnr 13 Bnr 322

PROSJEKTFASE:
FORPROSJEKT

TEGNINGEN VISER:
PLAN, SNITT, FASADER

BYGGEMELDING

ARKITRE NR:
9915-220-A

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:
Brudeholmvegen 10, 6013 Ålesund
Gnr. 13, Bnr. 322, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251091

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Steffen Usterud

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 924 99 143

E-post: steffen.usterud@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.
