PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BREGNEVEGEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegning

Midlertidig brukstillatelse

Byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse

Vedtak mur

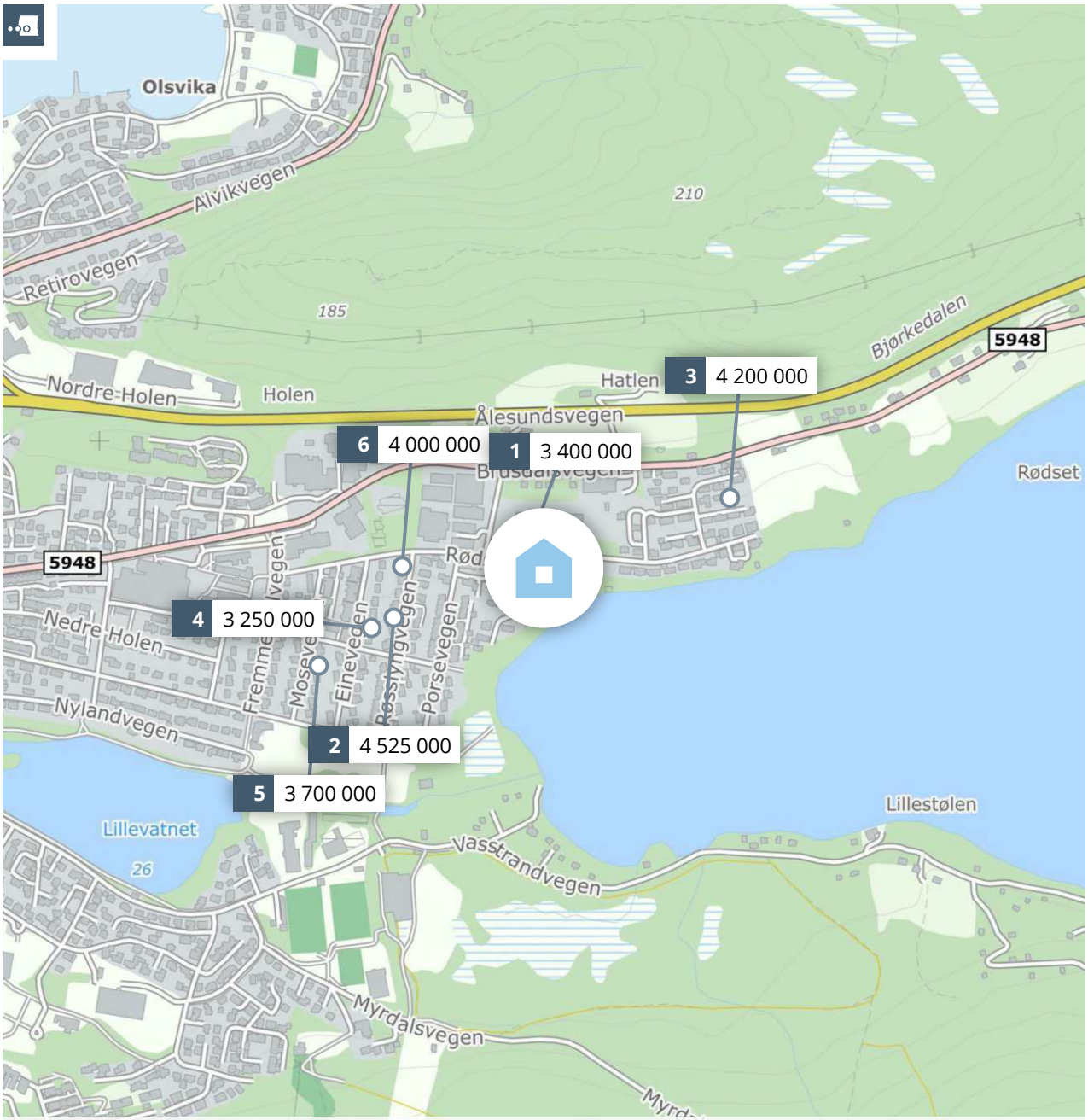
Kart

Reguleringsplan

Kommunedelplan

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREGNEVEGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 17.10.2025

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: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bregnevegen 7, 6011 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 31 BNR 81 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HOLEN

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	16 590
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	217 m²	7 m²	- m²	42 m²	- m²	- m²
Tomt						888 m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bregnevegen 5				25.06.2024	3 500 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**17 436**
	195 m²	1981	838 m²	3 sov						
2	Røsslyngvegen 17				23.06.2023	4 650 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**23 087**
	196 m²	1969	1 054 m²	3 sov						
3	Rødsethagen 12				12.03.2021	3 700 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**27 097**
	155 m²	1969	948 m²	2 sov						
4	Einevegen 16				08.04.2021	3 290 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**21 242**
	153 m²	1966	977 m²	3 sov						
5	Mosevegen 10				17.10.2024	3 950 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**17 130**
	216 m²	1968	935 m²	5 sov						
6	Røsslyngvegen 25				14.10.2025	4 300 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**22 727**
	176 m²	1967	1 066 m²	4 sov						

Enebolig med utleiedel beliggende på fin utsiktstomt i Fremmerholen, bare få minutter fra Moa.
Rolige og barnevennlige omgivelser. Det er utbygde gangveisystem til barnehage, barneskole, ungdomsskole, videregående skole.
Fint turområde og parkområde i nærområdet. Kort vei til busstopp.

Stor sørvendt og solrik tomt med flott utsikt til Brusdalsvatnet og Emblensfjellet.

Boligen har 3 soverom i hoveddel og 1 soverom i utleiedel. Det er garasje og ellers god plass til parkering.

Boligen er fra 1980 og står foran noe modernisering.

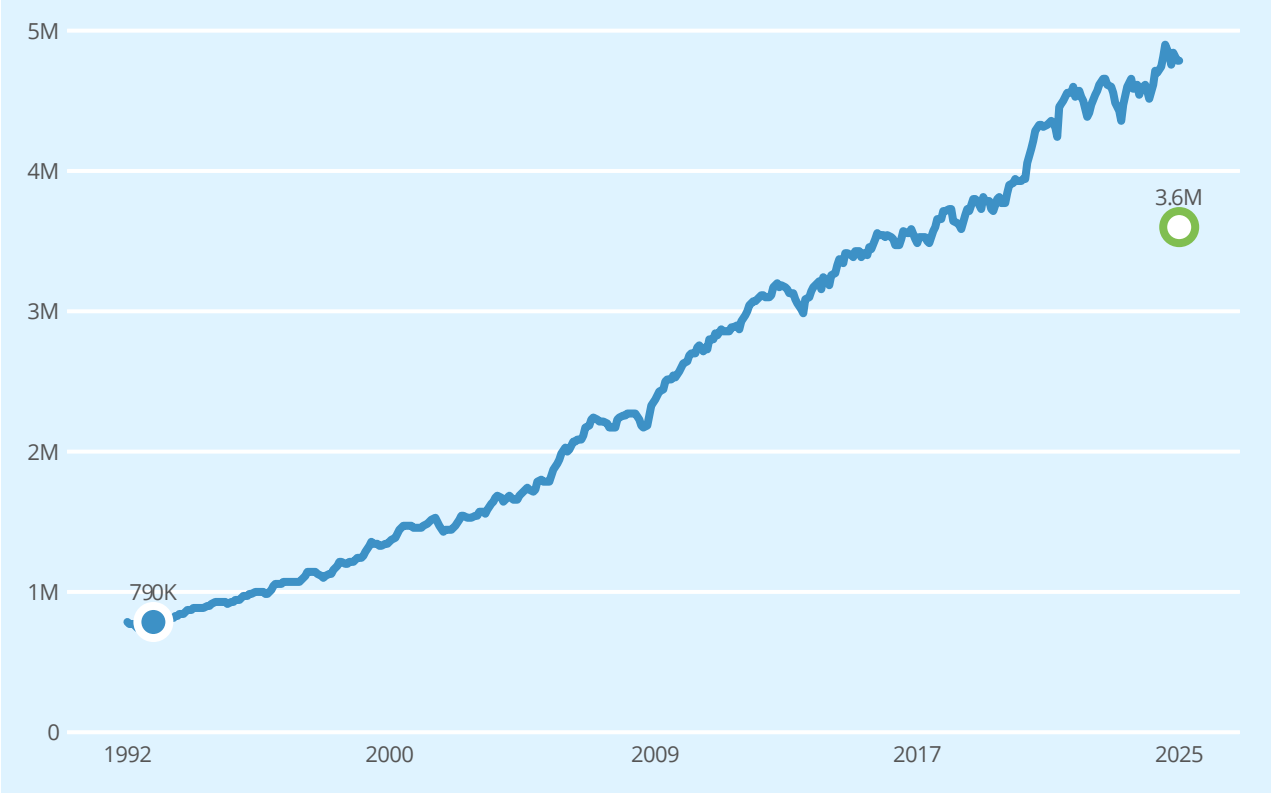
-

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 m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.1993		01.07.1993	-	790 000	-	790 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eiendommen har noe mangelfullt vedlikehold/oppgradering iht. dagens krav til standard.

Eneboliger til salgs i 6011 ÅLESUND nå

4
eneboliger til salgs

5.5M
5.3M
5 108 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
58
dager

Eneboliger solgt i 6011 ÅLESUND siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

5.6M
5.4M
5 064 000 Prisantydning i snitt
4 869 000 Salgspris i snitt
4.6M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 198 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
27 405 ÅLESUND kommune i snitt siste 9 mnd
16 590 Bregnevegen 7 Totalpris 3 600 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Bregnevegen 7, 6011 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 31, bnr. 81

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14127-1603 **Referansenummer:** RY9594

Autorisert foretak: Byggtakst Møre AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steinar Åkre **Vår ref:** Steinar Åkre

møretakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 01.05.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Steinar Åkre
Uavhengig Takstingeniør
steinar@moretakst.no
926 17 024

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 fra 1981 over 2 etasjer med utleiedel i del av underetasjen.
Det er garasje i del av underetasje.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel ny ca 2017 opplyst lagt oppå gammel shingel.
Takrenner og beslag fra byggeår
Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.
Metallbeslag under vinduer
Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - opplyst malt utvendig i 2025
Takkonstruksjon er W-takstoler i tre med undertak av taktro. Det er luke i himling ene soverom med nedtrekkbar stige. Ikke permanent golv på kryploft. Kryploft besiktiget fra midtsone.
Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass fra byggeår.
Vinduskarmer er nymalt og vurdert godt vedlikeholdt
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2021.
Ytterdør er malt tredør med glassfelt.
Balkongdør soverom er malt tredør med isolerglass fra byggeår
Dør til utleiedel er malt dør med glassfelt fra byggeår.
Bygningen har PVC balkongdør med 2 lags isolertglass fra 2007.
Veranda mot vest er støpt dekke med fliser oppå over garasje/bod. Lagt noen nye fliser. Det er tak over bakre del med tresperrer og lekter med metallplater. Opplyst at det er byttet lekter og skruer.
Murt peis i hjørne.
Trerekkverk i trapp til hage.
Balkong foran soverom med tredekke og trerekkeverk med liggende kledning.
Støpt trapp langs grunnmur og inngang leilighet øst. Montert håndlist på vegg.

INNVENDIG Gå til side

Det er følgende overflater innvendig i boligen:
I hovedetasje er det nye laminat i stue, kjøkken og soverom ellers golvbelegg, vegger er ellers tapet/strietapet og trepanel og det er himlingsplater på innvendige tak.
I underetasje er det laminat, golvbelegg på golvene , vegger er malt tapet/malt strie og det er himlingsplater på innvendige tak.
Det er trebjelkelag i etasjeskillere.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er murt peis med peisinnsats i stue.
Eldre vedovn i stue underetg.
Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur i trappegang og vaskerom samt i bad og bod utleiedel.
Boligen har lakkert tretrapp med åpne stustrinn og liggende rekkverk indre vange.
Innvendige dører fra byggeår er malte slette dører/finerte dører. Dør til kjøkken pålimte dekorlister
Skyvedørsgarderobe med en speildør i ene soverom ellers er garderobeskap vanlige hvite skap
Garderober/skap er ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje fra byggeår med fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett/steamdusj og hvit baderomsinnrending med servant over underskap + speil/overskap.
Bad/vaskerom i underetasje fra byggeår med fliser på golv med kantflis og baderomsplater på vegger. Badet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører, veggmontert servant og nyere we. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler - er avslått. Badet
Vaskerom i underetasje tilhørende hoveddel framstår med ubehandlet støpt plate på grunn og ubehandlede sponplater på vegger. Rommet utstyrt med stål skyllekar og varmtvannstank er plassert her. Sluk i golv under skyllekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte slette fronter og takhøye skap. Laminat benkeplate..
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter med pålimte profillister. Laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår med golvbelegg og tapet vegger utstyrt med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2000
El anlegg med skrusikringer både 1 etasje og underetasje fra byggeår.
Skrusikringer i el skap. Ny måler i 2017.
Brannslokningsapparat - ukjent alder - legger til grunn at de er under 10 år - om de er eldre så anskaffer eier nye. Røykvarslere i himling i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1981. Eier opplyser at der er oppgradert noe av drenering på østsiden fra trapp mot sør - ikke kjent med detaljer
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er omtrent flatt på nordsiden med biloppstillingsplass foran hovedinngang.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

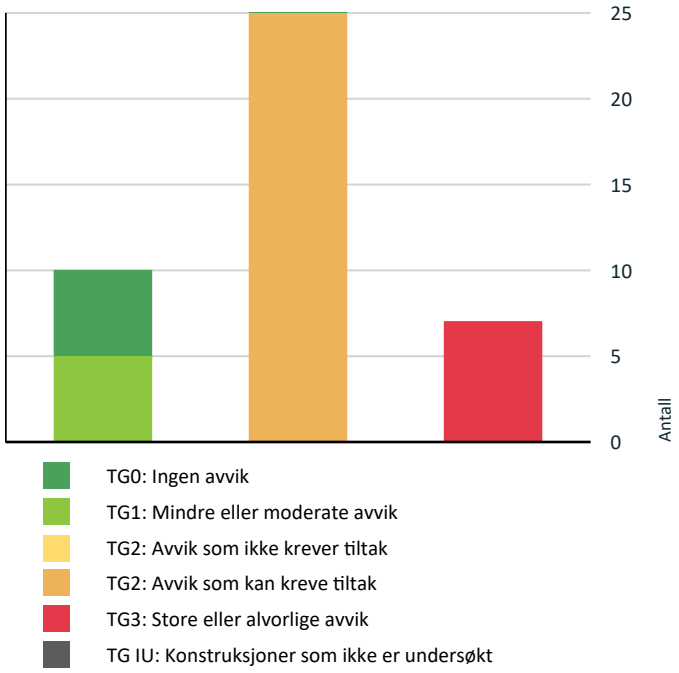
Det er foreligger plan og fasadetegninger godkjent 14.06.1979 som foreligger i mottatt meglerpakke:
1. etasje framstår iht dagens planløsning.
I underetasje viser det utleiedel med egen inngang fra øst.
Følgende forhold er endret i forhold til motatt tplantegning
* etablert dør mellom utleiedel og hoveddel.
* to boder ved siden av vindfang er omgjort til ett stort rom av dagens eier - rommet brukes som bod og regnes som bod.
* bod på tegning mot garasjen er i dag en del av gang - vegg og dør til gang er fjernet.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

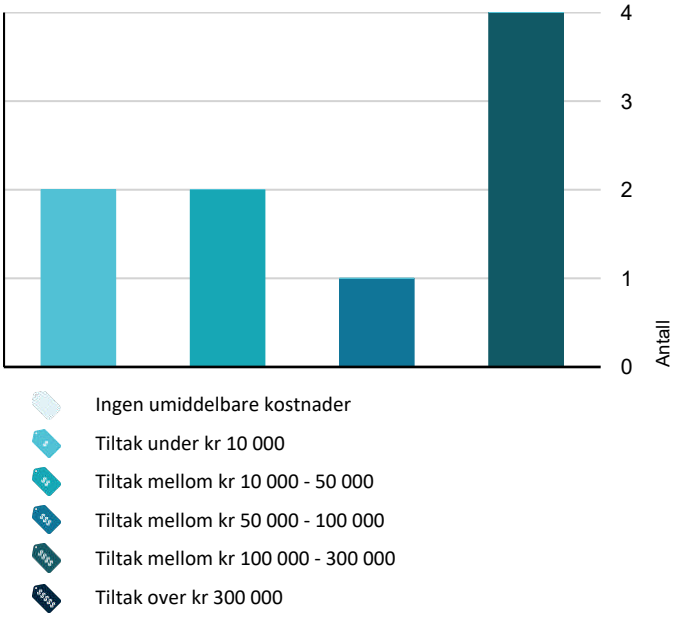
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
Boligen ble oppført i 1981. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.
Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.
At det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Forutsetninger at bygningsmessige utførte tiltak på eiendommen er byggemeldt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken 1 etasje > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkong foran soverom	Gå til side
Utvendig > Utvendig trapp hovedinngang 1 etg.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Garasje og sportsbod	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank utleiedel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken 1 etasje > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
	Modernisering	Overflateoppussing senere år i 1 etasje ved at vegger er malt.
	Modernisering	Oppusset soverom nordøst med ny hvitmalt smartpanel på vegger og nytt golv - ny skyvedørsgarderobe.
	Modernisering	Lagt fliser på betongdekke over garasjen/verandaen - -bygget tak over bakre del av veranda vest - etablert trapp til terreng

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel ny ca 2017 opplyst lagt oppå gammel shingel.
Taket er besiktiget fra takfot med stige og bakkenivå pga man ikke når opp med vanlig stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales generelt ikke å legge et nytt lag med takshingel direkte oppå et eksisterende lag med shingel eller takbelegg, da det kan svekke takkonstruksjonen og skjule eventuelle skader, men det påpekes også at det er mange som velger denne løsningen. Enkelte produsenter kan tilby teknisk godkjenning for å legge ett lag ny shingel oppå eksisterende pappshjngel, men det er ikke mottatt dokumentasjon på type shingel og at 2 lag er godkjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

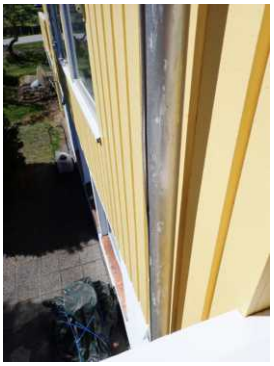
Jevnlig kontroll av taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag fra byggeår
Metall takrenner/taknedløp ført ned i rør i bakken.
Metallbeslag under vinduer

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.



Sprukket/frostsprengt taknedløp



Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er bindingsverk med utvendig liggende bordkledning - opplyst malt utvendig i 2025

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke registrert museband under kledning

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere museband

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er W-takstoler i tre med undertak av taktro. Det er luke i himling ene soverom med nedtrekkbar stige. Ikke permanent golv på kryploft. Kryploft besiktiget fra midtsone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmerker oppå papp på isolasjon - fett fra ventilasjonskanalen fra kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte ventilasjonskanal kjøkken



Fuktmerker ved rørskjøt lufterør for kloakk over tak



Fettflekker fra ventilasjonskanal



TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2 lags isolerglass fra byggeår. Vinduskarmer er nymalt og vurdert godt vedlikeholdt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Harde pakninger fører til utettheter og luftlekkasjer.

Vinduer fra byggeår med slitte pakninger og hengsler bør skiftes ut på kort sikt.



Slitte pakninger - utetthet i vinduer - står foran utskiftning

TG 1 Vindu soverom stue vest

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass fra 2021.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdør er malt tredør med glassfelt.
Balkongdør soverom er malt tredør med isolerglass fra byggeår
Dør til utleiedel er malt dør med glassfelt fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.


Slitt overflate balkongdør


Håndlist hjørne oppsprukket

TG 1 Balkongdør stue

Bygningen har PVC balkongdør med 2 lags isolertglass fra 2007.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

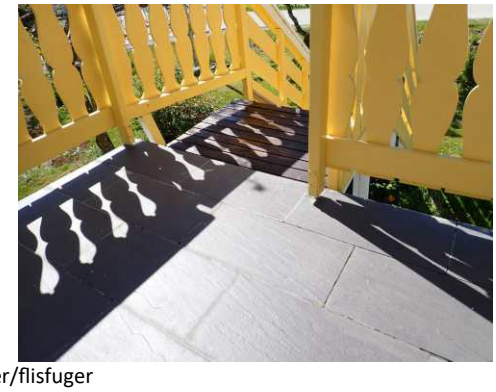
Veranda mot vest er støpt dekke med fliser oppå over garasje/bod. Lagt noen nye fliser. Det er tak over bakre del med tresperrer og lekter med metallplater. Opplyst at det er byttet lekter og skruer. Murt peis i hjørne. Trerekkverk i trapp til hage.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.




Løse fliser/flisfuger


Løse fliser/flisfuger

TG 2 Balkong foran soverom

Balkong foran soverom med tredekke og trerekkeverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Tilstandsrapport



For stor åpning i rekkverk

TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp langs grunnmur og inngang leilighet øst. Montert håndlist på vegg.

TG 2 Utvendig trapp hovedinngang 1 etg.

Støpt trapp med rekkverk ene siden.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Ikke montert håndløper på vegg

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Montere håndløper på vegg



For store åpninger i rekkverk - mangler håndløper på vegg

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er følgende overflater innvendig i boligen:
I hovedetasje er det nye laminat i stue, kjøkken og soverom ellers golvbelegg, vegger er ellers tapet/strietapet og trepanel og det er himlingsplater på innvendige tak.
I underetasje er det laminat, golvbelegg på golvene , vegger er malt tapet/malt strie og det er himlingsplater på innvendige tak.

Utleieleiligheten er overmøblert og det er kun utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Det tas spesifikt forbehold om ikke undersøkte overflater dvs andre registreringer vil kunne forekomme når denne leiligheten/boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter oppheng på vegger som skruehull etc. er normalt og vil bli synlige nå oppheng fjernes - dette er normalt i alle boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Småskader i overflater himlinger.
Med unntak av ene soverom og stue i 1 etg så er det generelt eldre golv.
Eldre tapeter i begge etasjer.
Generelt slitte overflater av det som er synlig i underetg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing generelt i underetg.



Skader i himling utleiedel



Skader i himling utleiedel

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Det er trebjelkelag i etasjeskillere.
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i soverom og 5 i stue i 1. etg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue og 4 i gang i u. etg over en lengde på ca 2 m.

I denne boligen er målingene kun stikkprøver. Boligens underetasje var overmøblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne boliger er tom og alle gulvflater er synlige.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eier opplyser å ha gjennomført radonmåling og ingen forhøyede verdier - evt. framskaffe dokumentasjon på radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er murt peis med peisinnsats i stue.
Eldre vedovn i stue underetg.
Eier opplyser på hatt pipebrann - opplyst kontrollert og godkjent pipe av brannvesen i etterkant. Ikke mottatt noe dokumentasjon på dette.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innhente dokumentasjon fra brannvesen og kontroll av pipe/evt. oppgradere pipeløp.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje med innvendige utforede trevegger mot mur unntatt i garasje og bod bak garasjen.
Det er foretatt hulltaking i utforingsvegg mot mur i gang mellom vaskerom og bod/garasje.
Det er registrert at nedre sjikt av lecablokker er porøs - dvs smuldrer opp når man stikker kniv i den. Dette minner om at der er sulfatskade i mur. se pkt grunnmur

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er synlig fukt innvendig grunnmur i garasje/bod - eier opplsyt om dette i egenerklærng.
Det er foretatt hulltaking i utforingsvegg mot mur mot nord mellom vakserom og bod garasje - målt 17,5 % i treverk.
Det er på grunnmuren i denne boligen benyttet asfaltpapp på grunnmur som var vanlig på boliger fra 1980 og 1990-tallet. Asfaltpapp er ikke tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som kan føre til at fukt fra grunnmuren trekker videre inn i veggkonstruksjonen og utlektingen. Ikke synlig grunnmur ved hulltakingen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Undersøkes nærmere - bør vurdere å oppgradere utvendig fuktsikring av grunnmur jfr. avdekket skade i mur i kott under trapp se pkt grunnmur. I forhold til at der er målt 17,5 % i bunnsvill utforingsvegg så er der dette en verdi under nivået der oppstår skader. Derfor ikke medtatt kostnader i forhold til usikkert omfang skade i mur - det vises til punkt grunnmur og drenering.



Måt 17,5% i utforingsvegg

Tilstandsrapport



Synlig fukt innvendig mur i bod bak garasjen



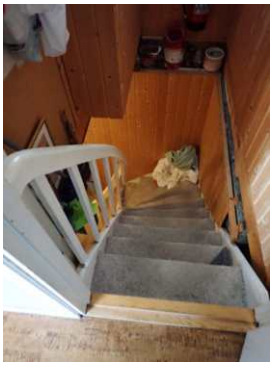
Noe fukt synlig innvendig murvegg garasje vest

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med åpne stustrinn og liggende rekkverk indre vange.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.





TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fra byggeår er malte slette dører/finerte dører. Dør til kjøkken pålimte dekorlister

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med en speildør i ene soverom ellers er garderobeskap vanlige hvite skap
Garderober/skap er ikke tilstandsvurdert.

TG 2 Garasje og sportsbod

Garasje og sportsbod er en del av huset med dør til underetg. Det er støpt plate på grunn og synlige murvegger og støpt betongplate over mot veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Synlig fukt innvendig grunnmur vest og i bakkant bod. Synlig noe fuktmerker underside betongplate
Eier opplyst at det har vært mus i garasjen som har kommet inn ved port

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåke situasjonen og tette rundt garasjeport.
For å utbedre forholdet innvendig fukt i mur så må utvendig fuktsikring drenering oppgraderes - se pkt drenering.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1 etasje fra byggeår med fliser på golv og vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett/steamdusj og hvit baderomsinnrending med servant over underskap + speil/overskap.

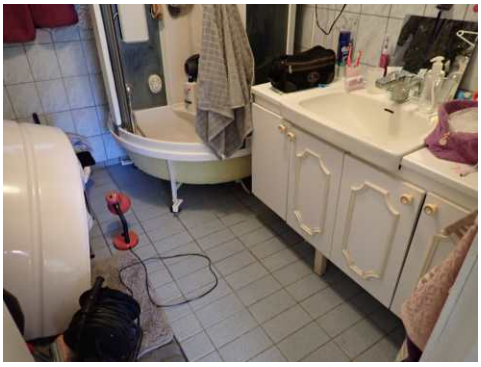
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







Sluk fra byggeår - ingen membran



Skader baderomsinnredning

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom i underetasje fra byggeår med fliser på golv med kantflis og baderomsplater på vegger. Badet er utstyrt med dusjhjørne med skyvedører, veggmontert servant og nyere we. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler - er avslått. Badet framstår med skader i overflater i dusjhjørne.

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

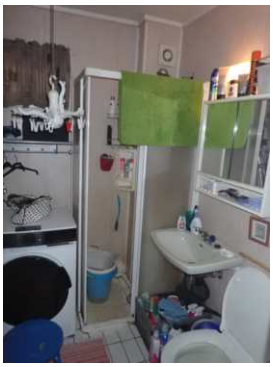
Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



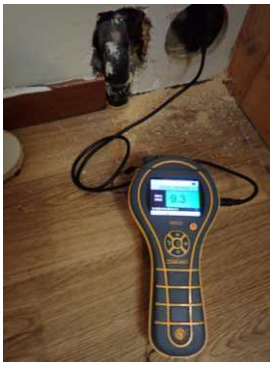




KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt og er under 8 %.



Målt 9,3 % som er tørt

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje tilhørende hoveddel framstår med ubehandlet støpt plate på grunn og ubehandlede sponplater på vegger. Rommet utstyrt med stål skyllekar og varmtvannstank er plassert her. Sluk i golv under skyllekar. Der er fuktskader i sponplatevegg mot grunnmur. Våtrommet er fra byggeår,men ikke bygget som våtrom. Ikke fuktsikre overflater og utett mellom golv og vegg. Med synlig fukt i sponplater så får dette rommet utifra alder tilstandsgrad TG3. Det er opplyst at der har vært en lekkasje fra etasjen over synlig på utsiden av våtrommet hvor der er lagt opp y himling ulik det som ellers er i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

I kostnadsestimatet kr 50.000 - 100.000 er det tatt med nytt våtromsbelegg og overflatebehandling med fuktsikker overflate i våtsone på vegg samt generelt maling av vegger. En totalrenovering samt utskiftning av evt skadet treverk/overflater vil ha en kostnad over kr.100.000.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



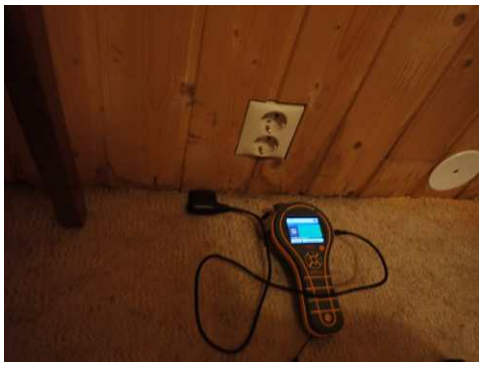
Tilstandsrapport



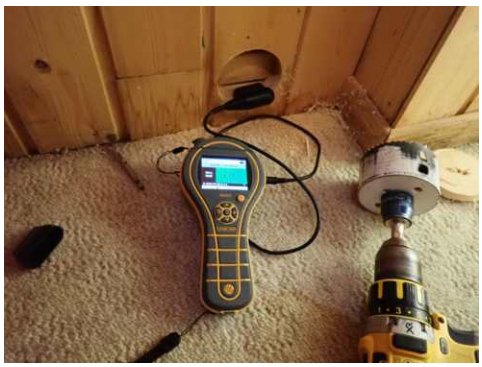
KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Målt 13 % i golvlist som har fuktmerker.



Målt 9 % i vegg mot vaskerom er er tørt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN 1 ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette fronter med pålimte profillister. Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen har også skader i overflater, men fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Skifte kjøkkeninnredning.





ETASJE > KJØKKEN 1 ETASJE

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte slette fronter og takhøye skap. Laminat benkeplate..

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Skader på skapdører og benkeplate, men fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Påregnelig å skifte kjøkkeninnredning

Tilstandsrapport









KJELLER > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom fra byggeår med golvbelegg og tapet vegger utstyrt med wc og servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2000

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

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

TG 2 Varmtvannstank utleiedel

Varmtvannstanken fra 2001 er på ca. 200 liter plassert i skap i bod

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

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





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg med skrusikringer både 1 etasje og underetasje fra byggeår.
Skrusikringer i el skap. Ny måler i 2017.
Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår/eldre dato og det foreligger ikke el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en gen

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.
   1981

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

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

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

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
Ukjent

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

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?
Ukjent

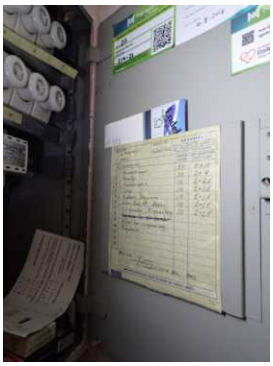
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen informasjon om el.anlegget så det anbefales el.kontroll

Generell kommentar

I forhold til alder anlegg så anbefales generelt en el-kontroll av anlegget. (Kostnadsestimatet som er oppsatt gjelder kostnader til selve el-kontrollen)

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap underetg med skrusikringer fra byggeår



Sikringsskap underetg med skrusikringer fra byggeår





Sikringsskap 1 etg med skrusikringer fra byggeår

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.

Brannslokningsapparat - ukjent alder - legger til grunn at de er under 10 år - om de er eldre så anskaffer eier nye. Røykvarslere i himling i begge etasjer.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1981. Eier opplyser at der er oppgradert noe av drenering på østsiden fra trapp mot sør - ikke kjent med detaljer - se egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er tydelig tegn i bakkant av grunnmur at det er noe fuktgjennomtrengning i mur i underetasje. Samtidig som det er tegn oppsmuldring av grunnmur avdekket i kott under trapp ved tilførsel av fuktighet jfr pkt. Grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

I forhold til synlig fukt innvendig mur og avdekket skade i mur så bør utvendig fuktsikring og drenering oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker som er utvendig pusset og overflatebehandlet over planert utenivpå. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Innvendig er grunnmur utforet og platekledd, med unntak av garasjedel og bod bak garasjen + under trapp.
Eier opplyst om oppdaget sprekk i mer nordøst som ble tettet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av grunnmurens tilgjengelige/synlige konstruksjoner både innvendig og utvendig.
Det er i nerkant av innvendig grunnmur både i garasje og bod bak garasje synlig fukt/saltutslag.
I kott under trapp er det registrert oppsmuldring av lettklinkerblokker i nederste murskift. Dette er sannsynlig sulfatskader som opptrer hovedsaklig der muren er utsatt for fukt og
lufttilgang, og omfatter smuldring av blokkmateriale fra ytterflaten.
Sulfatskader på en grunnmur kan forklares enkelt slik: Når murblokker (spesielt de laget av lettklinker) har for mye svovel i seg, og dette får tilgang til fuktighet og luft, starter kjemiske reaksjoner som gjør at selve muren begynner å smuldre opp og bli porøs. Avhengig av omfang så blir bæreevne redusert. TG 3 pga dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å finne ut av omfang om der er skader i skjulte konstruksjoner hvor der er utforingsvegger mot mur. Det er ikke mulig å fastslå omfanget før en har avdekket større områder av grunnmuren innvendig, først da kan en foreta utbedring. Vanlige tiltak er;
* Skadet mur fjernes stedvis inn til friskt og uskadet materiale
* Fjernet materiale erstattes med nye murblokker/ støpes under etter gjeldende anbefalinger fra SINTEF og Byggforsk - det vises til byggdetaljbland fra Byggforsk for utbedring av sulfatskader.
* Sørg for tilstrekkelig fuktsikring/drenering rundt grunnmur, eventuelt ettermontering av grunnmursplast og kontroll av eksisterende drenering for å forhindre framtidig skade

Det er ikke mulig å fastslå noe nøyaktig kostnadsestimat da omfanget er uklart. Lokal utbedring med påstøp i skadede områder vil være langt rimeligere enn å skulle bytte ut deler av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Kott under trapp

Tilstandsrapport



Garasje vest



Bod bak garasje

TG 0 Terrengforhold

Det er omtrent flatt på nordsiden med biloppstillingsplass foran hovedinngang.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. 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
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Forenklet beskrivelse utebod:
Støpt plate på grunn og støpte dundamenter.
Yttervegger er biingsverk med liggendbordklending
Takkonstruksjon er tresperrer med taktro og pappshingel/papptekking - nesten flatt tak
Malt vindu + stedbygget dør mot sør
Ikke innlagt permanent strøm/lys.
Det legges til at boden er fullagret på befaringen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 2 Vindfang, 2 Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Trapperom, Vaskerom, Garasje, 2 Bod

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen med enebolig fra 1981 over to etasjer i Bregnevegen 7 i Ålesund Kommune.
Boligen frastår i stor grad original fra byggeår og har generelt stort oppgraderingsbehov/oppussingsbehov.
Boligen har attraktiv beliggenhet i i Fremmerholen.
Romslig tomt i hovedsak opparbeidet med plen.
Der er utleiedel med leietaker i del av underetasjen. Det er garasje og bod under veranda.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holsmyrvegen 42 ,6011 ÅLESUND			14-02-2022	4 500 000	**4 800 000**		4 800 000	**34 286**
	140 m²	1966	3 sov						
2	Rødsethagen 17 ,6011 ÅLESUND			18-10-2023	4 990 000	**4 900 000**		4 900 000	**29 878**
	164 m²	1988	5 sov						
3	Porsevegen 2 ,6011 ÅLESUND			02-07-2023	4 500 000	**4 250 000**		4 250 000	**27 597**
	154 m²	1968	2 sov						
4	Røsslyngvegen 24 ,6011 ÅLESUND			08-06-2023	4 950 000	**5 350 000**		5 350 000	**26 750**
	200 m²	1971	4 sov						
5	Fremmerholvegen 1 ,6011 ÅLESUND			21-05-2024	3 200 000	**3 200 000**		3 200 000	**22 378**
	125 m²	1966	3 sov						
6	Brusdalsvegen 177 ,6011 ÅLESUND			28-02-2024	4 000 000	**3 950 000**		3 950 000	**19 363**
	149 m²	1962	2 sov						
7	Bregnevegen 5 ,6011 ÅLESUND			24-06-2024	3 500 000	**3 400 000**		3 400 000	**17 436**
	174 m²	1981	3 sov						
8	Mosevegen 10 ,6011 ÅLESUND			16-10-2024	3 950 000	**3 700 000**		3 700 000	**17 130**
	216 m²	1968	5 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 250 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 310 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

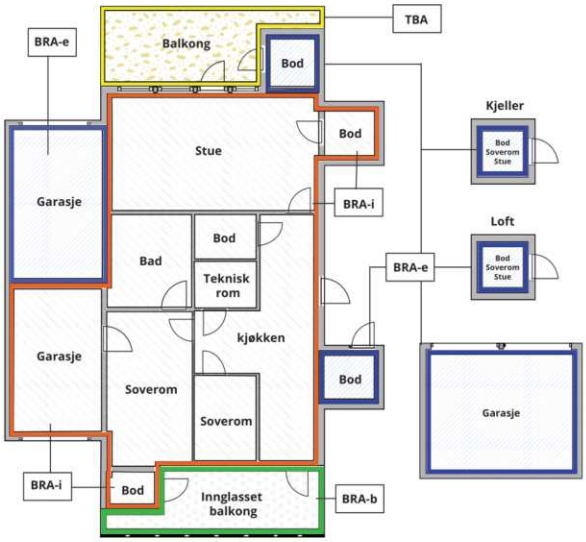
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	97			97	42
Kjeller	120			120	
SUM	**217**				**42**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad, kjøkken 1 etasje, stue, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Vindfang, kjøkken, bad/vaskerom, soverom, stue, trapperom, gang, vaskerom	Garasje, bod i garasje, bod utleiedel	

Kommentar

TBA er areal balkong + veranda vest

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foreligger plan og fasadetegninger godkjent 14.06.1979 som foreligger i mottatt meglerpakke:
1. etasje framstår iht dagens planløsning.
I underetasje viser det utleiedel med egen inngang fra øst.
Følgende forhold er endret i forhold til motatt tplantegning
* etablert dør mellom utleiedel og hoveddel.
* to boder ved siden av vindfang er omgjort til ett stort rom av dagens eier - rommet brukes som bod og regnes som bod.
* bod på tegning mot garasjen er i dag en del av gang - vegg og dør til gang er fjernet.

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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	179	38
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Sekkeseter	Leietaker
19.5.2025	Steinar Åkre	Takstingeniør
	Frits Kolbjørn Snekvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	31	81		0	888.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bregnevegen 7

Hjemmelshaver

Snekvik Frits Kolbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen med adresse Bregnevegen 7 ligger i Fremmerholen ca 1,5 - 2 km øst for Moa-området.
Nærområdet består av etablert bebyggelse med ble i hovedsak eneboliger utbygget på 1970-tallet/1980-tallet. Det er gangavstander til skoler i området. Det er utbygde gangveisystem til barneskole, ungdomsskole, videregåendeskole.
Fint turområde og parkområde i nærområdet. Kort vei til busstopp. Rolig, populært og solrikt boligområde. Korte avstander til idrettslige aktiviteter i Spjelkavik IL sitt anlegg på Vasstranda hvor der også er trimløype/lysløype og turstier til Emblemsfjellet.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vanntilknytning via privat stikkledning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen. Næringsareal på nordsiden av Rødsetvegen

Om tomten

Det er gruset adkomst med parkering på sørsiden. Det er hovedinngang fra nord med gruset adkomst til støpt trapp foran hovedinngang. Det er veg rundt eiendommen på 3 sider. Eiendommen er opparbeidet med plenareal/grøntareal med noe beplantning. Ikke vedlikeholdt/opparbeidet hage.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst at det foreligger leieavtale med leietaker i utleiedel.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
790 000	1993

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringskart	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.05.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke med kommunal informasjon	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Byggtakst Møre AS
Vestre Olsvik veg 44
6019 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	Korrigering etter mottatt egenerklæring

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/RY9594

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.
313251125

Selger 1 navn
Kolbjørn Frits Snekvik

Gateadresse
Bregnevegen 7

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6011

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: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 34

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

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: 313251125

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eg har skifta vegplater på badet nede i utleigeleiligheta samt baderomsmøbler for mange år sia.
Arbeid utført av	Eg leigde ein snikker (Dag Brusdal) i tilleg til egeninsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Eg har rensa langs drensrøret langs veggen i øst, det var mye finpartikla masser over drensrøret (jordmasser) som hindra drennering. Så la eg svart plast grunnmursplast langs veggen og fylte opp grøfta med grus. Etter dette har ikkje vannet trektinn i muren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Langs veggen i vest har det trekt inn vann noen ganger ned i garasjen dersom det blir stående vann under snøen om vinteren. Dette har eg forsøkt å tette, samtidig med at eg har rydda bort snøen på verandaen etter eg oppdaga dette. Eg valgte da å løfte terassen litt høgare for å få rydda ut snøen på ein god måte.

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

Beskrivelse	Har hatt pipebrann en gang, dette vart kontrolert av branvesenet etterpå og godkjent.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ein vår oppdaga eg ei sprekke på nor-østlig side. Eg pussa med mørtel og det har vært stabilt i ettertid

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært mus i garasjen, da de kommer seg inn under porten. Dette skjer ikkje så ofta da det er katter i nabolaget også da.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eg slo i hop to boder i leiligheta nede, da hadde eg elektrikker til å legge opp strømm til støpsel og taklampe for over 20 år sia. Har også skifta støpsel i garasjen etter pålegg fra eltilsynet. Husker ikkje kva firma eg brukte, har heller ikkje tatt vare på kvitteringa.
Arbeid utført av	Faglært arbeider

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eg har mottatt erklæring på at dette er i orden etter kontroll.

Document reference: 313251125

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Eg har skifta ut det meste av treværket på terassane med saltimpregnert tre. Så har eg lagt nytt tak med singel opp på det gamle taket av singel. Sommeren 2024 og -2025 mala eg huset utvendig.
Arbeid utført av	Eget arbeid

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger husleigeavtale med de som bur der no. De disponerer ca. 60m2 nede + ei utvendig bod.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leiligheten nede er avklart med kommunen

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

Beskrivelse	I samband med at vannverket legger nye rør for drikkevaten bak vegen på norsida av huset skal det opparbeidast gang og sykkelveg der når de er ferdige.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eg har selv utført målingane av radon, og de viste ingen unormale verdier.

21.1 Radonmåling

År	2022
Verdi	Dette husker eg ikkje.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eg har skifta begge varmtvannstankane i nyare tid, rett etter at høgdebassenget for drikkevann vart bygd over på Vasstranda skifta eg ny tank for huset. Det vart også skifta ny reduksjonsventil på vatnet. I leiligheta ned vart det skifta ny tank for vel 10 år sia. I tillegg er det netopp skifta eit nytt klosett i leiligheta nede. Oppe er det skifta nytt klosett, meiner det er 3 år sia.

Document reference: 313251125

Tilleggskommentar

Stua oppe er veldi godt isolert og holder godt på varmen over natta.

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: 313251125

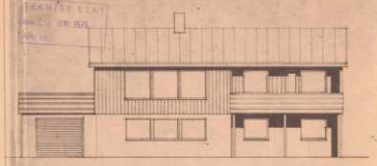
E-Signing validated

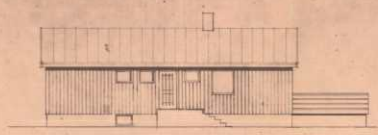
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frits Kolbjørn Snekvik	f3691b40eefde506159b51676f7ff94a7eaef4f5	15.09.2025 08:26:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251125

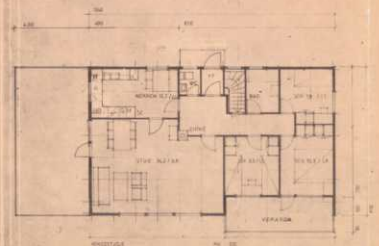
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

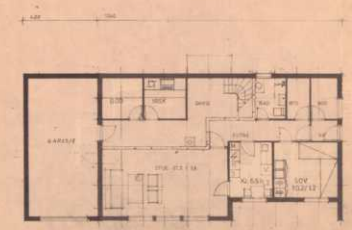


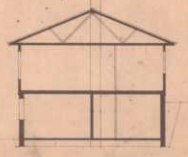


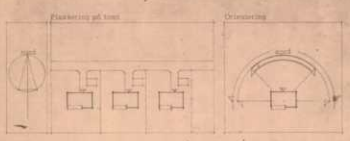












Beskrivelse

Type JOTUL er en kombinerende enebolig med hybelleilighet i underetasjen, beregnet for skrått terreng. Typen kan også tilpasses flatt tomteareal med redusert høyde.

Hovedetasjen har stue og store vinduer med sparepeis, soveplass, entré, bad med og tre soverom med tre avskillinger. Fjerde og tre mindre soverommene ligger på sovedelen. I underetasjen er det hybelleilighet med stue, kjøkken, entré, soverom, bad og to boder. Utleiedel er helt selvstendig og bygd for kondisjonsform.

Huset er plassert nordvest av nordsiden på 1M, og mangene er bygd av prefabrikerte elementer levert på arbeidsplassen av YM.

Areal

Grunnflate 101,5 m²
Innvendig, hovedleilighet 95,4 m²
" hybelleilighet 53,6 m²

ANMELDELSESTRØNINGEN
Til Asnes kommune
Byggetillatelse nr. 2-76
Dato 14.6.'76
JG

GODKJENT
På bygningsrådsmøte
Asnes kommune
Sak nr. 24/6 dato 14.6.76
JG

H. BJØRNØY HANS BJØRNØY	GARASJE OG HEVSTORE KJØKKEN, WC, BADEROM OG HYBELLEILIGHET	2.12.'77 11.5.'77 28.1.'76	N.H. ab HH
Tegningen for	Anvendning	Dato	Type
Tegning nr.	Plassering: Asnes kommune	Arkiv nr. 1:100 Dato	Forside

VEGSUND TREVARE A/S
4550 VEGSUND — TF. 62144 - 41824

Tegning nr. 207 - A-L

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Ålesund Kommune,
6015 Gåseid.

TEKNISK ETAT
Mott. 07 JUNI 1979
Ark. nr. 31/pa-35

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6010 Spjelkavik.	Parsell av 31/35	Tomt nr. 4		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Pål B. Sødergren,	Holmegt. 9b, 6000 Ålesund.	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93
F.kap. 14

Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86

Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14
Bl. § 94.3

Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader

F.kap. 51 og 52

☒ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Vegsund Sted den 5 / 6 19 79

Pål B. Sødergren
Byggherrens underskrift ..... Adresse ..... Telefon .....

VEGSUND BYGGEVARER A/S
Nils Holkm
Anmelders underskrift ..... 6020 Vegsund. Adresse ..... Telefon .....

K-blankett 51.02 (Formularbeskyttet)
Enerett Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-23 Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er [X] regulert [ ] ikke regulert

Tomten er [ ] oppmålt [X] ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 F. kap. 26 F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 101,2 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer 2 Antall leiligheter 2

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/Fylkesveg. Avkjøringstillatelse er [ ] gitt [ ] ikke gitt.

[X] Kommunal veg. Avkjøringstillatelse er [ ] gitt [X] ikke gitt.

[ ] Privat veg. Atkomst er sikret ved tinglyst rettighet [ ] Ja [ ] Nei

Bl. § 65

Vann

Vannforsyning skaffes fra [X] offentlig vannverk [ ] privat fellesvannverk

[ ] egen/felles brønn [ ] takvannanlegg [ ] annen måte

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning

Bl. § 66.2

Kloakk

Kloakkavløp tilknyttes

[X] offentlig kloakk [ ] privat kloakkanlegg [X] Det skal installeres vannklosett

[ ] Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

F.kap. 55 F.kap. 55:41 F.kap. 55:522

Brannvern

Bygningen er [ ] branntrygg [ ] brannherdig [X] trebygning

[ ] Annet (beskriv) .....

Tegningene viser: [ ] brannvegger [ ] brannceller [ ] seksjonering

[ ] bygningsdelers brannteknisk klasse

[ ] dørenes brannteknisk klasse og slagretning

[ ] Brannventilasjon

Trapp er: [ ] åpen [ ] lukket [ ] branntrygg og røykfri

F.kap. 46:2 47, 49 Bl. § 106

Særskilt søknad innsendes for

[ ] heisanlegg [ ] oljefyringsanlegg [ ] ventilasjonsanlegg

F.kap. 14:11 14:14

Krav til søknadstegninger:

Tegningene skal ikke være i større målestokk enn 1 : 100. De skal ved påskrift og/eller skraffur gjøre rede for alle branntekniske forhold som gjelder for bygningens enkelte deler etter forskriftenes kap. 55. Tegningene må også gi tilstrekkelige opplysninger om piper, ildsteder m.v. etter kap. 49.

Beskrivelse av bygningsdelenes konstruksjon må påføres tegningene. At forskriftenes funksjonskrav er oppfylt må framgå enten umiddelbart av beskrivelsen, eller ved henvisning til eksempler i publikasjonen Statlige byggebestemmelser, eller ved særskilt dokumentasjon.

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6010 Spjelkavik		31	pa.35	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	5.6.79	dato 14.6.79 sak 246/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Pål B. Sødergren	6010 Spjelkavik	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vegsund Trevare A/S	6020 Vegsund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Trearbeid: Lars Vegsund Grunn. Mur- og betong: Pål B.Sødergren	6020 Vegsund 6010 Spjelkavik	

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

- [x] for nevnte bygg
- [ ] for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Planeringsarbeider med opparbeiding av terasse mot vest.
2. Stiger for feiing anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1.9.81

Ålesund den 26.1.81

Sendes:

- [ ] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]
- [ ]

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Jan Hansen
avd.ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Kommunalforvaltningen

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

V

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6010 Spjelkavik		31/	p.a.35	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Bolig	5.6.79	del.sak dato 14.6.79 sak 246/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Pål B. Søndergren	Holmegt.9 b,6000 Ålesund	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vegsund Trevare A/S	6020 Vegsund	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tømmerarb.: Lars Vegsund Grunn-og betong: Pål B.Søndergren	" " Holmegt.9 b, 6000 Ålesund	

Merknader:

a. Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

d. Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.

e. Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

f. Ved utsett skal bygningsvesenet v/Annaniassen kontaktes

Ålesund, den 4.7.79

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Svein Langeland
ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ arbeidstilsynet
- ☒ byggeløyvemyndighet
- ☒ bygn.v. v/Annaniassen
- ☒ arkivet

K-blankett 51.07 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

DELEGASJONSSAK NR 246/79

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER

Kontor, Nørvesund
Postboks 410 - 6001 Ålesund
Telefon 45 766

Vegsund Trevare A/S

6020 VEGSUND

Ved svar gi opp: SL/mv

Dato 14.6.79

GNR 31 PARSELL AV BNR 35 - EIER ÅLESUND KOMMUNE - SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIGBYGG FOR PÅL B. SØDERGREN

Viser til Deres søknad datert 5.6.79 vedr. ovennevnte.

Bygningssjefen har følgende merknader:

Protestfristen går først ut den 20.6.79. Kommer det inn protest, må saken forelegges bygningsrådet.

Byggetillatelse kan ikke utstedes før protestfristen er utgått.

VEDTAK:

Dersom nedenforstående vilkår nr. 1 kan oppfylles godkjenner bygningssjefen for sin del søknad datert 5.6.79 om byggetillatelse.

1. Etasjeskiller mellom underetg. og 1. etg. må lydisoleres etter forskriftene. Kfr. kap. 53.

Bygningssjefen gjør videre merksam på at i tillegg til ovenstående må også følgende ordnes.

A. Boligkontorets registreringsbevis.

B. Kvittering for betalt vann- og kloakkavgift i samsvar med pkt. 7.3 i forskriftene for vann- og kloakkavgift for Ålesund kommune.

C. Vegmyndighetenes godkjennelse (tillatelse) av avkjørselen til off. veg. Kfr. bygningslovens § 66 nr. 1 og § 95.

Når ovenstående vilkår nr. 1 og pkt. A - C er oppfylt/foreligger, vil særskilt byggetillatelse bli utstedt av bygningssjefen etter anmodning fra søker.

Arbeid i samsvar med søknaden tillates ikke igangsatt før byggetillatelsen foreligger.

Huset skal plasseres på tomten etter bygningsmyndighetenes anvisning. Situasjonsplan vedlagt søknaden er ikke bindende for dette utsett.

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

Kommer det inn protester, må saken behandles i bygningsrådet.

Saken oversendes: ✓ 1. Boligkontoret, kfr. pkt. A
✓ 2. Driftssjefen, " " B
3. Teknisk utvalg, " " C

Denne godkjennelsen er gitt av bygningssjefen i h.h.t. delegasjon etter bygningslovens § 14 og kan påklages til bygningsrådet.

Med hilsen

Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Svein Langeland
ing.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK RÅDMANN
TEKNISK KONTOR BOLIGKONTOR

Rådhuset
6000 ÅLESUND
Telefon (071) * 21 919

Pål Sødergren
Fremmerholen

6010 SPJELKAVIK

DERES REF.: | VÅR REF.: DB/bf | DATO: 20. november 1984

GNR. 31 BNR. 81 - SØKNAD OM FORSTØTNINGSMUR.

Viser til Deres søknad datert 21.3.84 vedr. ovenstående.

Søknaden er forelagt for driftssjefen som i notat datert 14.11.84 skriver:

> "Så smal som denne vegen er opparbeidet, er det absolutt nødvendig for trafikken om vinteren at der er nok snølagringsplass på begge sider av vegen. I så måte er det betydelig bedre med en skråning enn med en loddrett mur. Prinsipiellt mener en at slike murer bør settes opp i regulert gatelinje. Skal det bli tale om dispensasjon, noe som er lite ønskelig, må der i alle fall være en snølagringsplass på 1,5 meter fra vegkant."

Etter å ha sett på forholdene på stedet finner en at de murer som er oppsatt er relativt beskjedne og at en mur på inntill 1,5 meters høyde vil virke altfor dominerende i forhold.

Muren oppføres med natursteinsforblending og dette demper i noen grad den dominerende virkning.
Bygningssjefen finner derfor å ville tillate at muren plasseres 1,5 meter fra asfaltkant ifølge skisse (vedlegg nr. 2 til Deres søknad) og med maksimal høyde på 1 m over vegmidt.

Mur mot nabo hører her ikke under bygningssjefens myndighetsområde da den blir lavere enn 1 m.

Vi viser derfor til gjerdeloven og naboloven med hensyn til denne.

Ovenstående er en administrativ avgjørelse som kan påklages til Hovedutvalget for bygnings- og reguleringssaker.

Med hilsen

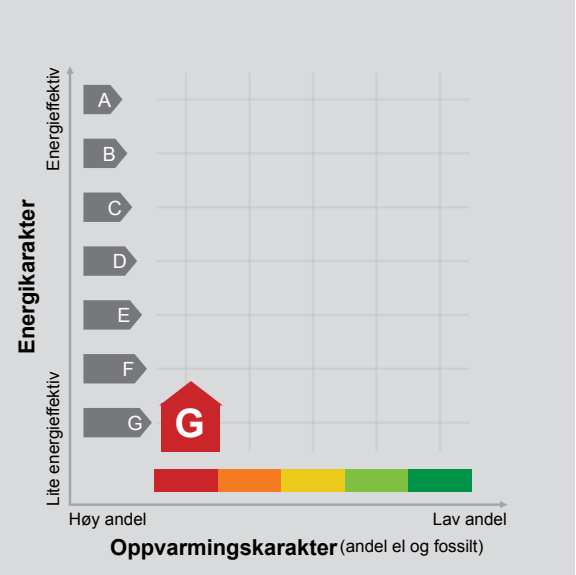
Kjell Fjærtoft
bygningssjef

Dagnar Brekke
avd.ing.

Gjenpart: Driftssjefen, her.

ENERGIATTEST

Adresse	Bregnevegen 7
Postnummer	6011
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	179016206
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173522
Dato	26.09.2025



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

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

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

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

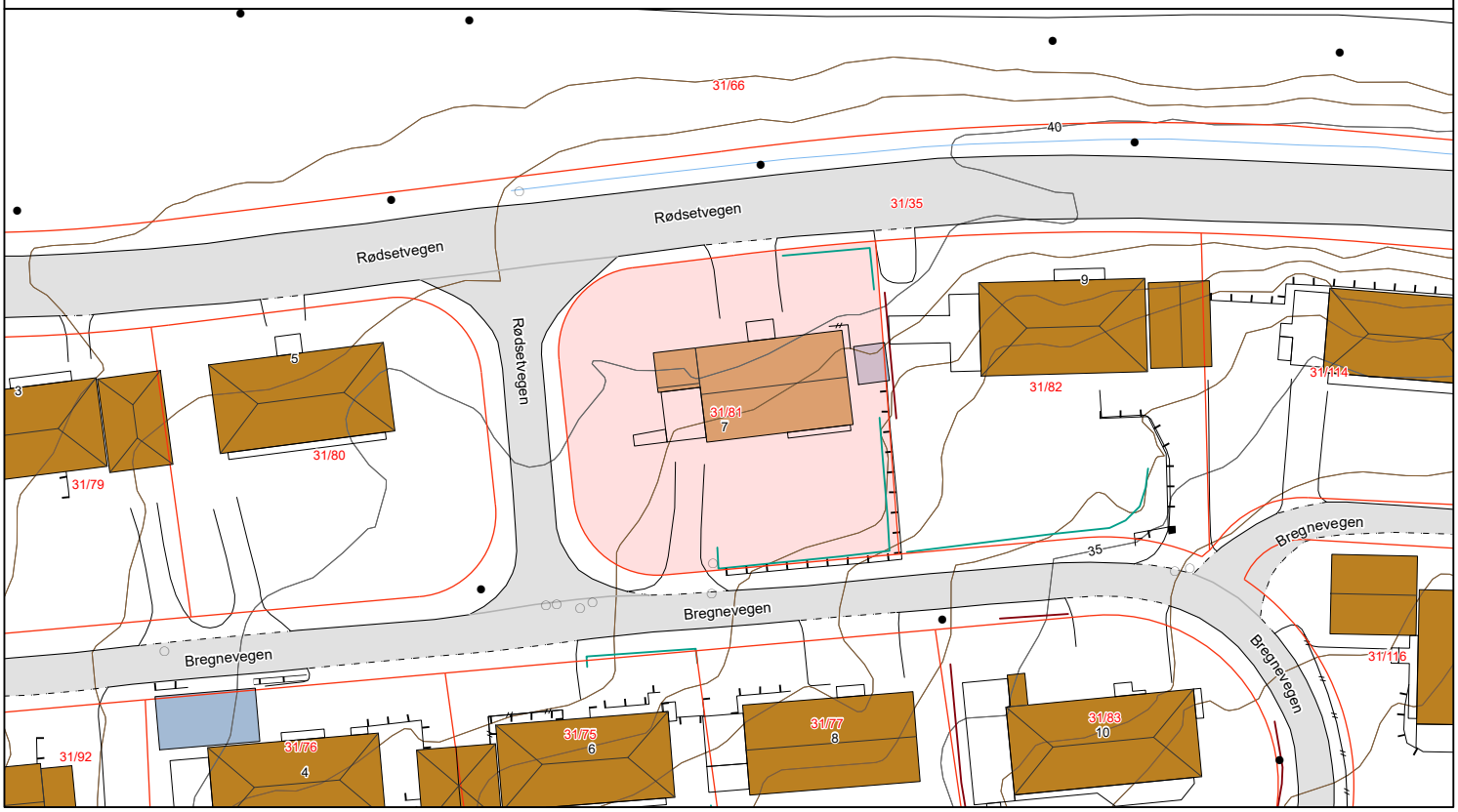
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Oversiktskart

Adresse: **Bregnevegen 7, 6011 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/31/81/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 888 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.06.2025



Matrikkelkart

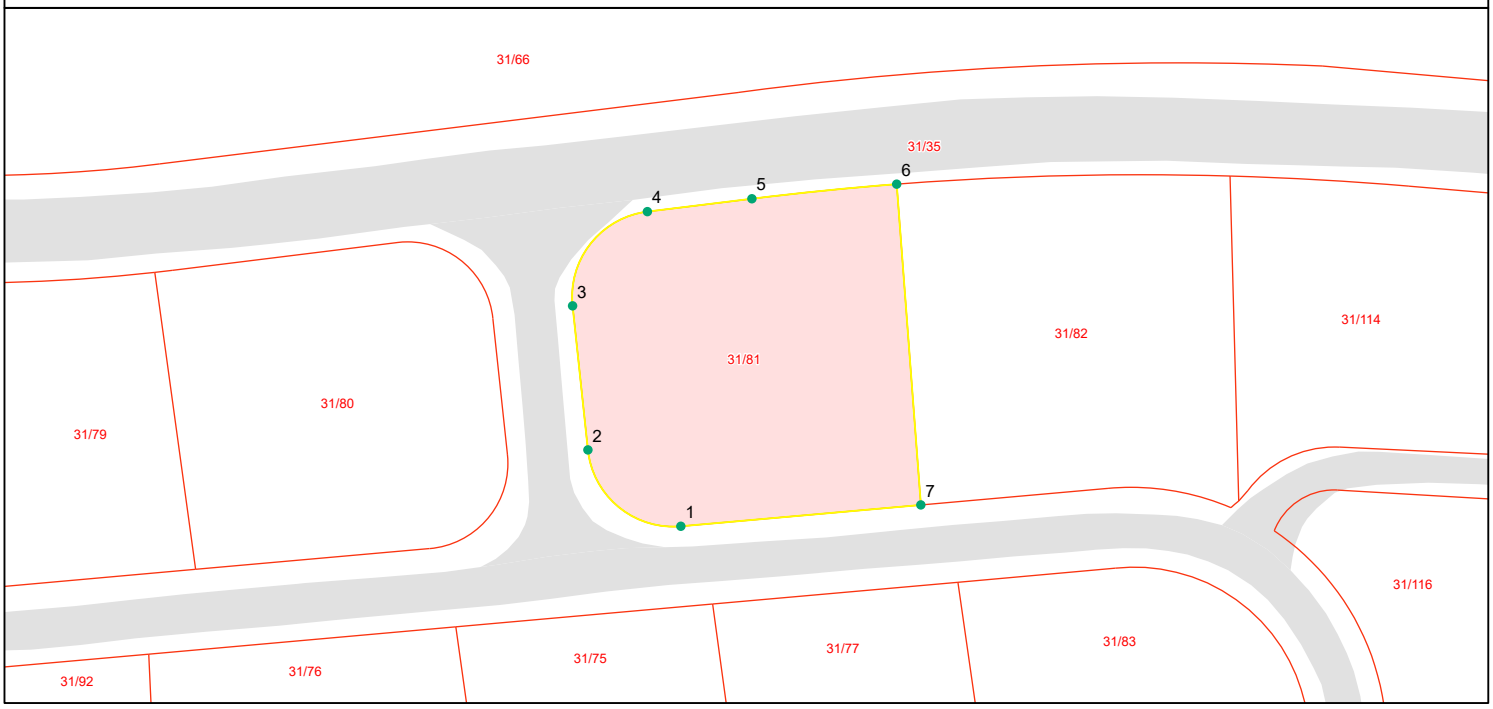
Adresse: **Bregnevegen 7, 6011 Ålesund**
Gnr/Bnr: **1508/31/81/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 888 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.06.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 888 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6956065.41	56839.18	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.45	8.01
2	6956072.55	56830.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.55	0
3	6956086.02	56829.08	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	12.45	8.028
4	6956094.83	56836.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	9.83	0
5	6956096.03	56845.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	13.58	305.613
6	6956097.4	56859.33	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	30.08	0
7	6956067.4	56861.58	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	14	22.49	0

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 7 6011 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Kjøreveg
Kjøreveg	Eiendomsteig	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Grenselinje nøyaktig måling	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Hekk	MurFrittstående	MurLoddrett
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning
AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning	Høydekurve 1m Ålesund
Innsjøkant	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Veg
Trapp	Innsjø	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 7 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grensepunkt	Grenselinje nøyaktig måling	Hekk
Frittstående mur	Gjerde	Loddrett mur
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Hydrant
Kumlokk	Veg	Trapp
Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 7 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

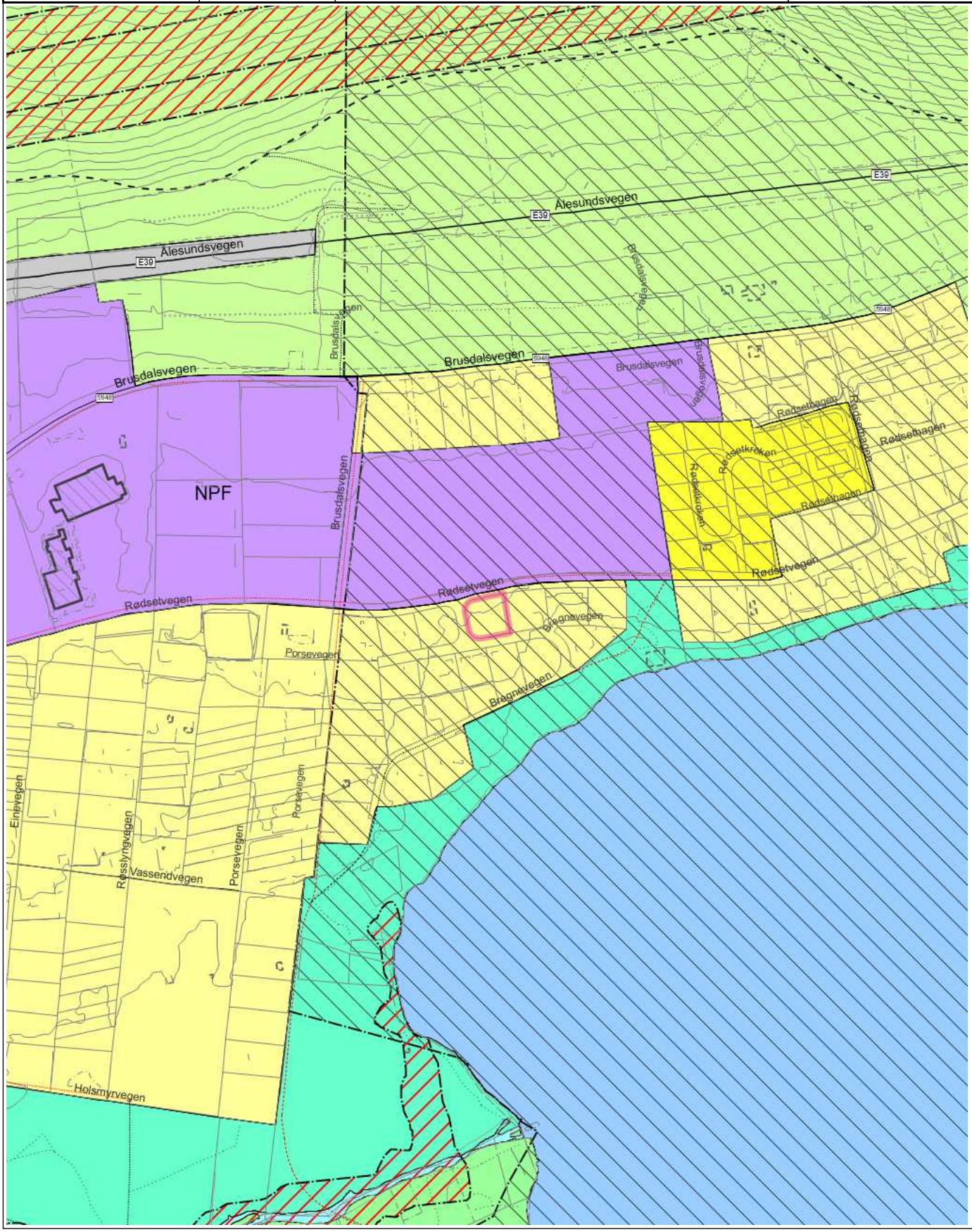


Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 7 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks

Fylkesvegboks

Europaveg gatenavn..

Fylkesveg gatenavn..

Kommunalveg gatenavn..

Privatveg gatenavn..

Sti

Traktorveg

Vegbom

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Frittstående mur

Loddrett mur

Ruin

Voll

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 5m Ålesund

Elvekant

Elv og bekk

Kanal og grøft

Innsjøkant

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Byggetiltak Stikningsberegnet

KpBestemmelseGrense

Fjernveg - På bakken - Nåværende

Hovedveg - På bakken - Nåværende

Atkomstveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Nåværende

Gangveg - På bakken - Fremtidig

Gangveg - Tunnel - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende

Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig

Grense for arealformål

Grense for faresoner

Grense for sikringsoner

Flomfare

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Nedslagsfelt drikkevann

Boligbebyggelse

Næringsvirksomhet

Boligbebyggelse

Veg

Blågrønnstruktur

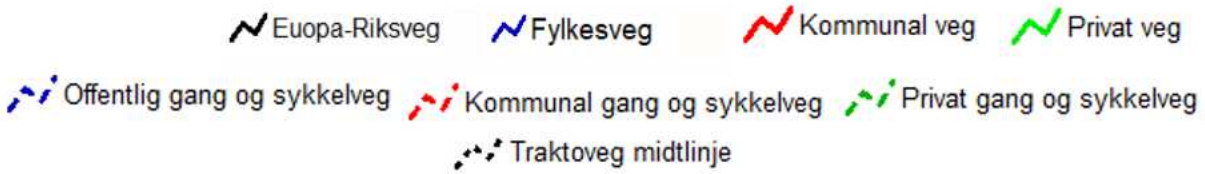
Friområde

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Drikkevann

Naturområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bregnevegen 7 6011 ÅLESUND			
Annen info:				

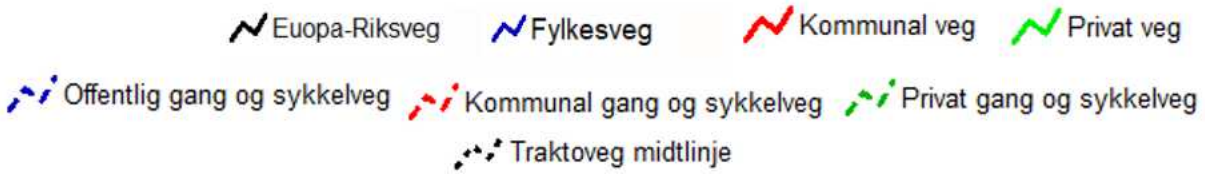
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Innsjøkant
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- PblMidlByggAnleggOmråde vedtatt
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Hensyn grønnstruktur
- Flomfare
- Nedslagsfelt for drikekvann
- Frisikt
- Industri
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turdrag
- Turveg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

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:
Bregnevegen 7, 6011 Ålesund
Gnr. 31, Bnr. 81, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251125

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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