

Brennevegen 11

FLISNES

notar



Prisantydning Kr 5 490 000,- Boligtype Frittliggende enebolig
BRA-i/BRA Total 183/205 kvm Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

notar



Brennevegen 11

Enebolig med garasje i barnevennlig og populært område

Adresse	Brennevegen 11 6013 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 5 490 000,-
Omkostninger	Kr 138 340,-
Totalpris	Kr 5 628 340,-
BRA-i/BRA Total	183/205 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Frittliggende enebolig
Byggeår	1977
Soverom	3
Etasje	2

Eiendommen ligger i en endegate uten gjennomgangstrafikk i et etablert og rolig boligområde på Flisnes i Ålesund kommune.

Boligen er innholdsrik; I kjeller er det hall m/trapp og tv-stue, bad, vaskerom, 2 rom brukt som soverom, bod og garasje. I første etasje er det hall med gang/trapperom, stue/kjøkken, bad, stue og 3 soverom.

Nabolaget passer godt for familier med barn, etablerere og godt voksne, og det oppleves trygt. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplass kun 2 minutters gange unna. For familier er det kort vei til skoler og barnehager. Dagligvarehandel ligger bare minutters gange fra eiendommen. For større shoppingturer er AMFI Moa kjøpesenter kun 11 minutter med bil unna. Området byr ellers på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, og Emblemsfjellet er et populært turområde. For de som liker strandliv, er Emblemssanden med sandvolleyballbane en kort tur unna. Det er også flere treningssentre i nærheten.

Husk å kontakte megler for å melde deg på visning!

Notar Moa

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND



Espen Johansen

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140 / johansen@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	31
Nøkkelinformasjon	32
Plantegning	47
Vedlegg	50
Budgivning	139

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning













Overbygd inngangsparti



Hall med gang/trapperom



Hall med gang/trapperom



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Åpen løsning mellom stue og kjøkken



Stue



Stue







Bad



Bad



Hall med gang/trapperom



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Hall med gang/trapperom



Hall m/trapp og tv-stue



Hall m/trapp og tv-stue



Hall m/trapp og tv-stue



Vaskerom



Bad



Bad



Bod



Rom brukt som soverom



Rom brukt som soverom. Rommet er byggemeldt som bodareal (sport/redskap). Det er ikke søkt om bruksendring



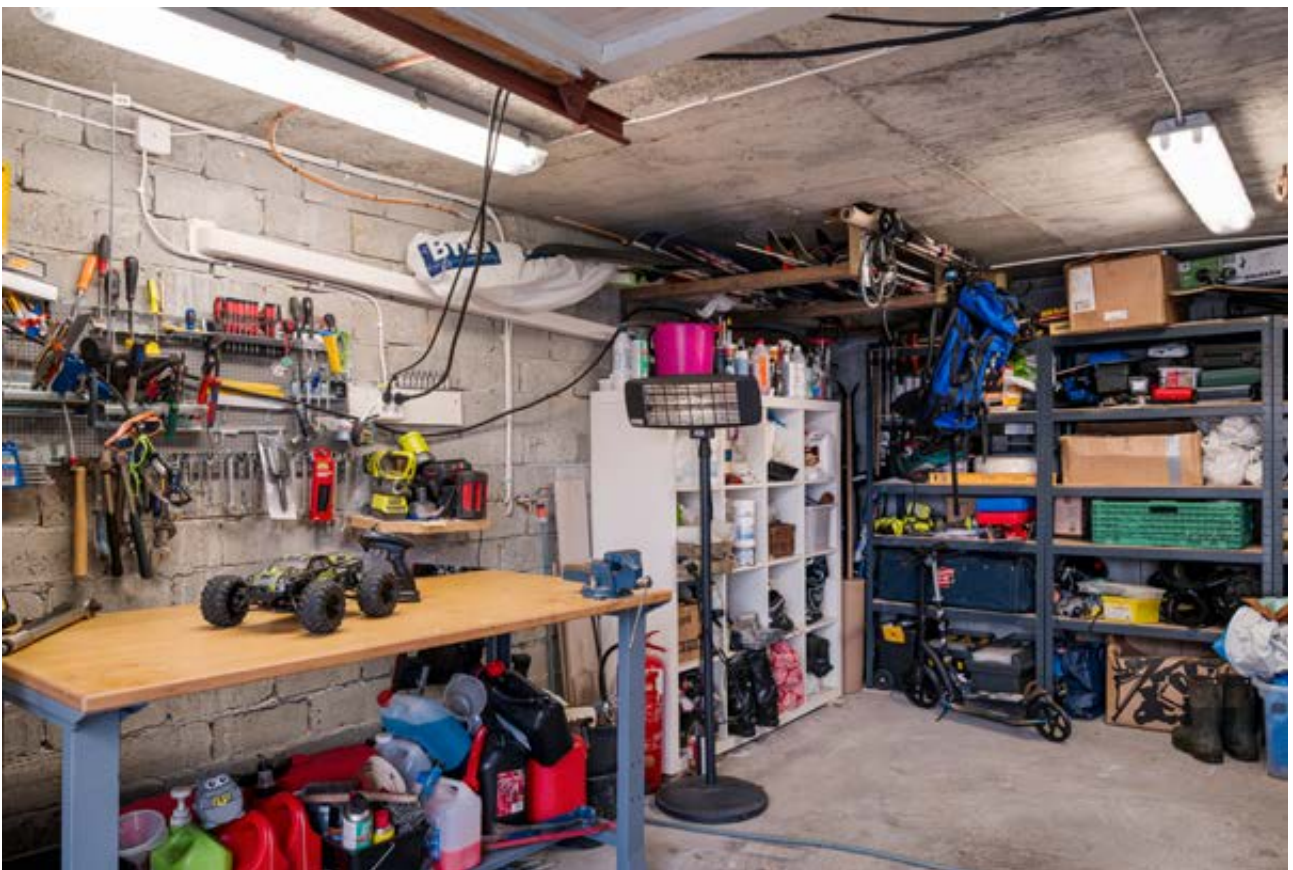
Rom brukt som soverom. Rommet er byggemeldt som bodareal (hobbyrom). Det er ikke søkt om bruksendring. Vinduet på rommet er montert f.o.m. 120 cm opp fra gulv. Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m



En bod er innlemmet i hall/trapp m/tv-stue. Det er ikke søkt om bruksendring



Integrert garasje med vippeport



Garasje



Balkong



Balkong



Støpt balkong på ca 13 kvm mot nord/vest



Terrasse syd/vest på ca 85 kvm

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Brennevegen 11, 6013 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0192/25

SELGER

Alexander Marius Johannessen
Grace Silva

MATRIKKE

Gårdsnummer 7, bruksnummer 44 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Frittliggende enebolig

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav E.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca 20 000 kWh per år. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

TOMT

Eiet tomt på 590.7 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

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

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

SOLFORHOLD

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.08.2025 utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1977

BYGGEMÅTE

Enebolig fra byggeår 1977. Standard på bygget utifra alder/konstruksjon, jfr. beskrivelser under konstruksjoner i vedlagte tilstandsrapport.

UTVENDIG

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Pappshingel på karnappvindu. Undertak med tretakro. Observert papp på tretakroet i området ved lufting for kloakk. Metall takrenner/nedløpsrør. Takstige til pipen. Metall pipehatt. Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning. Yttertaket er konstruert med w-tretakstoler.

Luftespalter i kassekledning. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Varierende alder på 2000-tallet. Bemerk at vindu på vaskerommet ikke kan åpnes i full stilling p.g.a. utvendig terrasse. Hvite profilerte ytterdører med glassfelt/sprosser. Verandadør med trekarm og 2-lags isolerglass i stuen. Terrasse syd/vest på ca 85 kvm med terrassebord. Noe rekkverk, og levegg. Ny terrasse ca 2010. Arealet er inkludert overbygd inngangsparti. Støpt balkong på ca 13 kvm mot nord/vest. Trekkverk. Støpt trapp på østsiden opp til sydsiden.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. I følge tidligere informasjon er det grus/leire. Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. Ny drenering 2008 i følge tidligere informasjon. Drenering og fuktsikring garasje er fra byggeår.

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

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

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Utvendige trapper
Det er ikke montert rekkverk.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Takteking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig - Nedløp og beslag

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

Utvendig - Veggkonstruksjon

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Ikke observert musesperre i nedre del av bordkledning.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk nord/vest er under 1 meter.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder drenering/fuktsikring rundt garasjen.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

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

Tomteforhold - Terrengforhold

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

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 23.10.2025/27.10.2025 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2015.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 10 + Antall måneder 3.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vaskerom: Lagt membran på gulv og flislagt. Dette ble utført i November 2024. Badene er slik de var når huset ble kjøpt, bortsett fra at det er installert ny baderomsinnredning på badet i hovedetasjen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja. Beskrivelse: Lagt membran på gulv i vaskerom. Her var det tidligere kun betonggulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Beskrivelse: Har vært kondens fra takhatt for kloakklufting. Denne er skiftet til ny

type takhatt. Beskrivelse og bilder er lagt til i Boligmappa.no.

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

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Har vært mus på loftet en vinter. Vet ikke sikkert hvilket år dette var. Er ingenting der nå.

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

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: Montert 32A kurs for Elbillader. (Utendørs) Montert kurs for varmepumpe installert i 2021. Oppgradert fra 10A til 16A kurs til garasje. Arbeid utført av: Storm Elektro.

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Montert 32A kurs for Elbillader. (Utendørs).

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.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av

ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Tak: Har skiftet takhatt for kloakkløfting. Har skiftet mønebånd på hoveddelen av mønet pga dette var utslitt. Har fornyet noen sprekte taksteiner og mønesteiner. Har fjernet mosegroing på tak i flere omganger. Fasade: Har skiftet 7 stk. vinduer og balkongdør mellom 2016 og 2021. (Alle vinduer og dører er fornyet siden byggeår). Har skiftet noe bordkledning i forbindelse med vindusskiftene. Har skiftet hele bordkledningen på stuevegg mot nord.

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

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

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.

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

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Takstmann/megler fant ut at det manglet Ferdigattest på takoverbygg ved hovedinngang i sør og bi-inngang i nord. Det manglet også attest på karnappet som er bygd i kjøkkenet. Dette er det søkt om ferdigattest på den 22.10.2025.

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

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.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger

vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

MODERNISERINGER

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

REGULERINGS- OG AREALPLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (vedtaksdato 09.03.2017) er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (590.69 kvm)

GJELDENE REGULERING

Eiendommen ligger i et område som i Reguleringsplan for Emblemsvågen, et boligområde ved E, m/bestemmelser (vedtaksdato 09.05.1973) er regulert til:

- Areal for boligbebyggelse
- Bilveg og avkjørsel

Sør for eiendommen passerer et "belte" med:

- Friområde

BEBYGGELSESPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune er det per 13.08.2025 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 13.08.2025.

KOMMENTAR

Ovennevnte er opplysninger fra Ålesund kommune opplyst i meglerpakke per 13.08.2025. Kommunen tar forbehold om feil og mangler.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 13.08.2025 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata – Tettsted
• Tettsted (590.69 kvm)

Temadata – Befolkningsstatistikk
• 32 – 124 innbyggere (500 – 2 000 per km²) (590.69 kvm)

Temadata – Forurensning – Støy
• Støy gul sone veg (55-65 dBA) (253.63 kvm)

Temadata – Geologi – Radon
• Radon aktsomhet – Moderat til lav (590.69 kvm)

Temadata – Geologi – Løsmasser
• Løsmasser – Tynn morene (96.75 kvm)
• Løsmasser – Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke (493.94 kvm)

Temadata – Landbruk – ar5
• Bebygd (590.69 kvm)

Temadata – Natur – Vassdrag
• Vassdragsområde (590.69 kvm)

Temadata – natur – Natyrtyper
• Kystlandskap (590.69 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet
• Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) (590.69 kvm)

Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde
• Grundig kartlagt med funn (590.69 kvm)

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av kommunedelplan og reguleringsplan samt utdrag av DOK-analyserapport der ovennevnte fremkommer følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Kleberstein vedovn stående på flislagt gulv i stuen.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe i underetasje (installert 2024). Mitsubishi luft til luft varmepumpe i første etasje (installert 2021/produsert 2019).

Bad i kjeller og bad i første etasje har gulv med elektriske varmekabler.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Tafjord Connect leverer fiber-bredbånd opp til 1000/1000. Tv er også via Tafjord Connect. Uttak i klesbod i kjeller.

PARKERINGSFORHOLD

Enkel garasje med manuell vippeport i boligens kjelleretasje. Det er i tillegg opparbeidet parkering på asfaltert innkjørsel/gårdsplass på eiendommen. Det er montert 32A kurs for Elbil-lader utendørs. Elbil-laderen medfølger i handelen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til privat og offentlig vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst. I følge selger så er det kommunen som brøyter veien.

Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

BEBYGGELSE

Nærområdet er hovedsakelig bebygd med frittliggende eneboligbebyggelse.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 6 - Hatlehol (Flisnes skole).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass er Ludvikdalen som ligger ca 2 minutts gange/0.2 km fra eiendommen. Her passerer linjene 2, 21 og 250.

ADGANG TIL Utleie

Registrert som enebolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

ENEBOLIG - NYBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Vedtak om godkjenning av søknad om byggetillatelse datert 09.01.1976.
- Byggemeldte tegninger stemplet godkjent den 09.01.1976.
- Byggetillatelse nybygg bolighus datert 20.01.1976.
- Midlertidig brukstillatelse nybygg bolighus datert 03.08.1977. I følge den midlertidige brukstillatelsen så måtte ferdigattest begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kunne ikke gis før nedenforstående arbeid var utført:

1. Puss av grunnmur, innredning av kjeller samt støp av trapper.
2. Tilfylling og planering, isolering og montering av avtrekkskanaler på loft.
3. Takstige anskaffes.

Dette arbeidet måtte være fullført innen 01.02.1978.

Det foreligger ingen ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig.

Kopi av midlertidig brukstillatelse med tilhørende tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven. Kopi av vedtak og byggetillatelse kan om ønskelig fås ved henvendelse til meglerforetaket.

ENEBOLIG - TAK OVER INNGANG I KJELLER OG FØRSTE ETASJE

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Vedtak om tillatelse til tiltak overbygg inngangspartier datert 29.11.2011. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse. I følge vedtak/igangsettingstillatelse må ikke tiltaket eller del av det tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Byggemeldte/godkjente tegninger datert 16.10.2011.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og takoverbyggene er derfor ikke lovlig tatt i bruk. Det er en forutsetning for handelen at selger fremskaffer ferdigattest for tiltaket før ny eier overtar boligen.

Kopi av vedtak/igangsettingstillatelse med tilhørende tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

ENEBOLIG - KARNAPP

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken:

- Vedtak om tillatelse til tiltak tilbygg karnapp datert 08.04.2013. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse. I følge vedtak/igangsettingstillatelse må ikke tiltaket eller del av det tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.
- Byggemeldte/godkjente tegninger datert 13.09.2012.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og karnappet er derfor ikke lovlig tatt i bruk. Det er en forutsetning for handelen at selger fremskaffer ferdigattest for tiltaket før ny eier overtar boligen.

Kopi av vedtak/igangsettingstillatelse med tilhørende tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHETSVURDERING - BYGGETEGNINGER

Som nevnt ovenfor så foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse;

Første etasje

Inntegnet vegg/dør mellom vindfang og gang er fjernet. Inntegnet vegg/dør fra opprinnelig vindfang mot trappenedløp er fjernet, og trappen har en noe endret nedgang. Opprinnelig vegg mellom stue og kjøkken er delvis fjernet for å lage en åpen løsning. Løsningen fremkommer på søknadstegninger tilknyttet karnapptilbygg.

Kjelleretasje

Inntegnet toalettrom er nå baderom. Inntegnet hobbyrom og sport/redskap er per i dag brukt som 2 soverom (søknadspliktig bruksendring). Vinduet på det ene av disse rommene er montert f.o.m 120 cm opp fra gulv. Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m. Inntegnet bod ved siden av trapp er fjernet, og arealet er nå en del av åpen løsning med hall/trapp m/ tv-stue (søknadspliktig bruksendring). Deler av inntegnet vaskerom er også inntatt som en del av hall/trapp m/ tv-stue. Vaskerommet er derfor noe mindre enn det fremstår på tegning.

TIL INFORMASJON

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk;

Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei,

brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Når det kommer til utvendige endringer så er et påbygg alltid søknadspliktig. Når det gjelder øvrige fasadeendringer og tilbygg så er hovedregel at dette er søknadspliktig, dog med noen unntak som anses som meldepliktige tiltak unntatt søknadsplikt. Når det gjelder utvendige endringer så stiller blant annet regelverket krav til om bygningens karakter endres ved fasadeendringer, om tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan, avstand til nabo, avstand til vei, avstand til sjø, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser m.v.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr, pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

RADONMÅLING

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

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

KJELLER

Hall m/trapp og tv-stue, bad, vaskerom, 2 rom brukt som soverom, bod og garasje.

FØRSTE ETASJE

Hall med gang/trapperom, stue/kjøkken, bad, stue og 3 soverom.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse; Boligen har blant annet 5 rom som

benyttes som soverom per i dag, men bare 3 av disse er godkjent som soverom. Dvs: Inntegnet hobbyrom og sport/redskap i kjeller brukes per i dag som 2 soverom (søknadspliktig bruksendring). Vinduet på det ene av disse rommene er montert f.o.m. 120 cm opp fra gulv. Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m. I tillegg er inntegnet bod ved siden av trapp i kjeller fjernet, og per i dag er dette arealet en del av åpen løsning med hall/trapp m/tv-stue (søknadspliktig bruksendring). Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

INNSENDIG

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

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

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

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

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

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

Formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt/sprosser.

Elfa hyllesystem i boden i underetasje medfølger i handelen. Garderobeskapene i huset medfølger ikke i handelen.

KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning med hvite profilerte takhøye fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum. 2 vitrinekap med glassdører og glasshyller. 2 overskap har glasshyller og små glassfelt. 1 karusellskap. Kjølehjørne. Oppvaskmaskin. Integrert stekeovn (ny i oktober 2025) og micro. Induksjon platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

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

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

Varmtvannsbereder på 200 liter. I følge selger så er den fra byggeår.

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

Ei-skap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget under viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 12 mm i stuen. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall underetasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv ene soverom i underetasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall/gang og 2 soverom i første etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv kjøkken og ene soverom i første etasje over en lengde på ca 2 m.

Innvendig - Radon

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

Innvendig - Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun håndlist på ene siden.

Innvendig - Garasje

Vurdert utifra alder/slitasjegrad. Noe oppgradering vil være naturlig de kommende år.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

El-anlegget ble installert i 1977. Dato for siste utførte kontroll er 26.03.2009. Rettemelding på avvik datert 27.01.2011.

Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en elfagmann.

Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ok fall mot sluk i dusjhjørnet, videre er det målt ca. 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Det er tett bunnlist på dusjhjørnet. Eventuelt lekkasjevann i rommet utenfor dusjhjørnet vil derfor ikke renne til sluk, da bunnlist er høyere enn topp gulv/membran ved dør.

Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 18 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved dørterskel. Det er ikke flislagt gulv under varmtvannsberederen.

Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom - Første etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i

våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom - Første etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i

forskrift på byggetidspunktet. Tilnærmet flatt gulv i rommet.

Våtrom - Første etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

I følge Ålesund Brannvesen så er det ikke utført feiing siden 09.07.2018. De forsøkte å utføre feiing den 27.10.2020, men det manglet takstige og feiing var derfor ikke aktuelt. Det ble også forsøkt å gjennomføre feiing den 04.05.2022, men da var det ingen hjemme og feiing var ikke aktuelt. Det var planlagt feiing den 04.05.2024, men det foreligger ingen dokumentasjon på at den er utført eller forsøkt utført.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen:

- Kjølehyrne.
- Oppvaskmaskin.

- Integrert stekeovn (ny i oktober 2025).
- Integrert micro.
- Induksjon platetopp.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen.

INNBO OG LØSØRE

FØLGENDE MEDFØLGER IKKE HANDELEN

- Garderobeskap.
- Jacuzzi.
- Drivhus.
- Robotklipper.

TIL INFORMASJON

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 98 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Hall m/trapp og tv-stue, bad, vaskerom, 2 soverom og bod.

BRA-e: 22 m² Garasje.

Første etasje

BRA-i: 98 m² Hall med gang/trapperom, stue/kjøkken, bad, stue og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Første etasje

98 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET

Byggetegninger

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

Kommentar: Inntegnet toalettrom er nå baderom.

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 490 000,-

VERDITAKST

Kr 5 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 22 289,- for år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vanngebyr, avløpsgebyr, feie-/tilsynsgebyr og renovasjon 140 liter.

Det er installert vannmåler i huset så avgiften vil variere med forbruket.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

VELFORENING/HUSEIERLAG

Selger opplyser at eiendommen ikke er tilknyttet noen velforening.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 061 742,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 246 969,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 5 490 000,- Prisantydning

Omkostninger

Kr. 15 500,- Boligkjøperforsikring - fem årsvarighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

Kr. 137 250,- Dokumentavgift

Kr. 545,- Tinglysing skjøte

Kr. 545,- Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

Kr. 138 340,- Omkostninger totalt

Kr. 153 840,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 156 640,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr. 5 628 340,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 5 643 840,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr. 5 646 640,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser/servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1976/1268-1/58 09.03.1976 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse vedk. tekniske anlegg

Rettighetshavere: Kommunen, Everket og Televerket

Dvs: Jfr. Skjøte datert 05.03.1976/tinglyst 09.03.1976;

Parsellen overdras på følgende betingelser:

Ålesund kommune har rett til å disponere grunnen til veier over parsellen som vist på regulering/delingsplanen uten å svare noen for erstatning for grunn eller ulemper.

Ålesund kommune, herunder elektrisitetsverket, har rett til uten vederlag å strekke linjer og å legge ledninger for elektrisitet, vann, kloakk og drenering over parsellen og på samme vilkår å kunne foreta vedlikehold av disse. De samme rettigheter har ovennevnte når det gjelder plassering av master, hydranter, sluker og lignende, men forutsetningen er at den som utfører arbeidet så langt råd er setter grunnen i samme stand som før arbeidene var gjort. På samme vilkår har også Televerket rett til framføring av sine linjer og ledninger.

GRUNNDATA

1973/6577-1/58 28.12.1973 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 7 BNR: 30

2020/10832-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 7 BNR: 44

2024/871838-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 7 BNR: 44

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

20.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

94970338

DIVERSE OPPLYSNINGER

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF

Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.20% av kjøpesum (inkl. mva).

Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum: Kr. 60 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Vederlag utleggsforretning (pr. stk.) kr. 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 21 000,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 300,- (inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Trykking av prospekt kr. 1 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt

en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

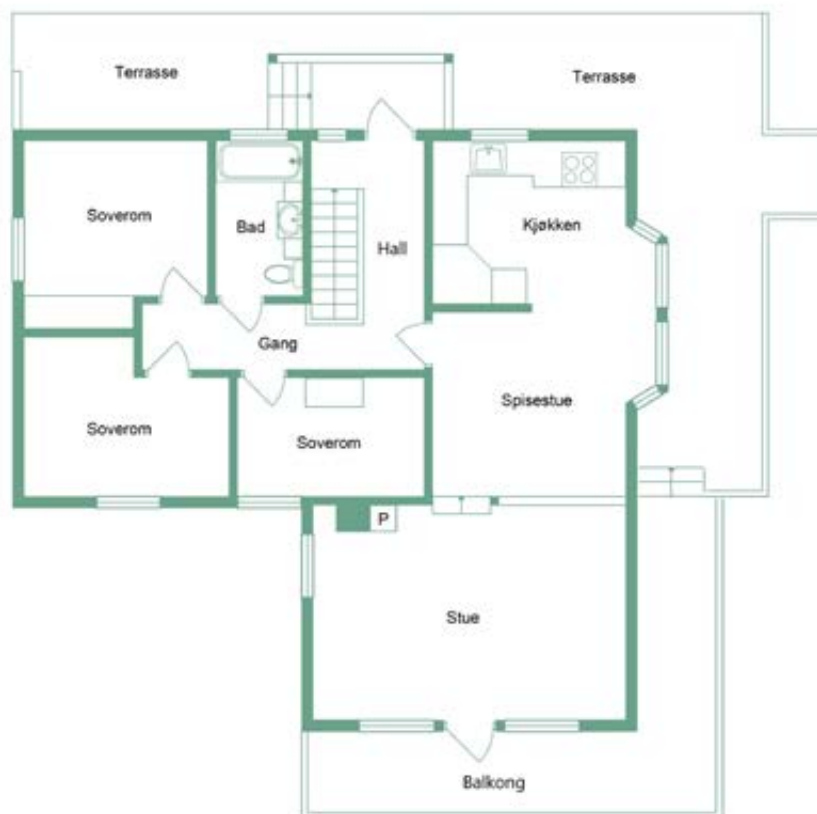
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

notar



Brennevegen 11
1 Etg

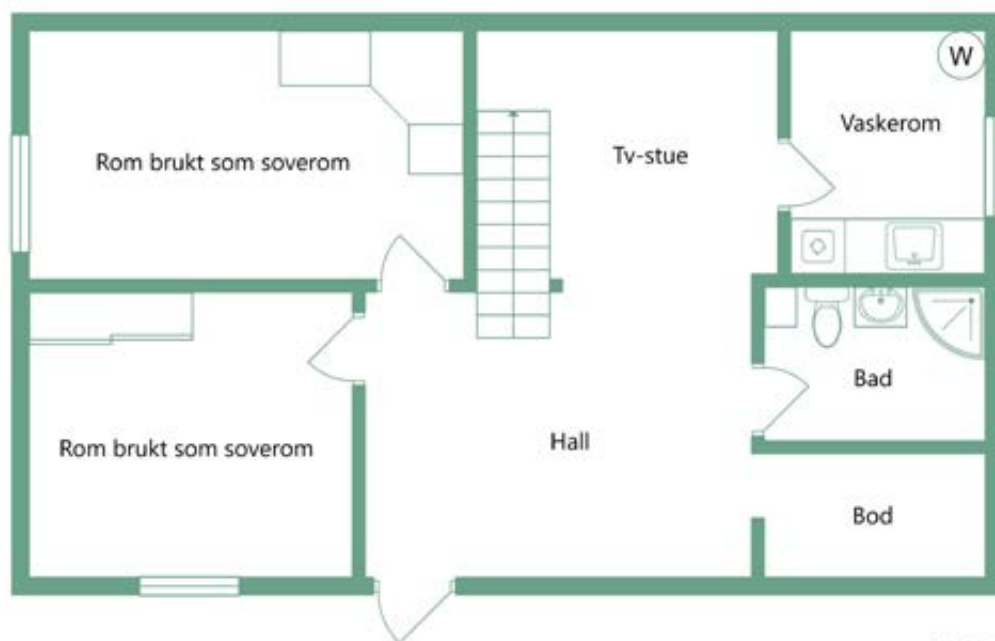
notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagens planløsning og bruk. Det er avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon

Plantegning



Brennevegen 11

U Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

NB! Tegningen viser dagens planløsning og bruk. Det er avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger. Se salgsoppgavens punkt knyttet til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BRENNEVEGEN 11

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Midlertidig brukstillatelse med tilhørende tegninger 1977/1976
- Vedtak/igangsettingstillatelse med tilhørende tegninger 2011
- Vedtak/igangsettingstillatelse med tilhørende tegninger 2013/2012
- Megleropplysninger feiling og tilsyn med fyringsanlegg
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- Utdrag fra Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brennevegen 11, 6013 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 7, bnr. 44

Markedsverdi

5 200 000

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



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 04.09.2025

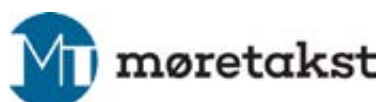
Oppdragsnr.: 18657-1794

Referansenummer: AR4597

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sunnmørstakst AS



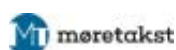
Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Metall takrenner/nedløpsrør. Takstige til pipen. Metall pipehatt. Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning. Yttertaket er konstruert med w-tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Varierende alder på 2000-tallet. Bemerk at vindu på vaskerommet ikke kan åpnes i full stilling pga. utvendig terrasse.

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

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

Støpt balkong på ca. 13 m2 mot nord/vest. Trerekkverk.

Støpt trapp på østsiden opp til sydsiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv og flis.

Veggoverflater med malte flater, mdf-panel og tapet.

Himlinger med hvite himlingsplater og malt panel.

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

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

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

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

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

Formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt/sprosser.

Garderobeskap på soverom. Elfa hyllesystem i boden.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:

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

Vaskerom kjeller:

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

Bad 1.etasje:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Varmtvannsbereider på 200 liter.

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

El-skap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur. Ny drenering 2008 i følge tidligere informasjon.

Drenering og fuktsikring garasje er fra byggeår.

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

Forstøtningsmur av støpt betong.

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	5 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

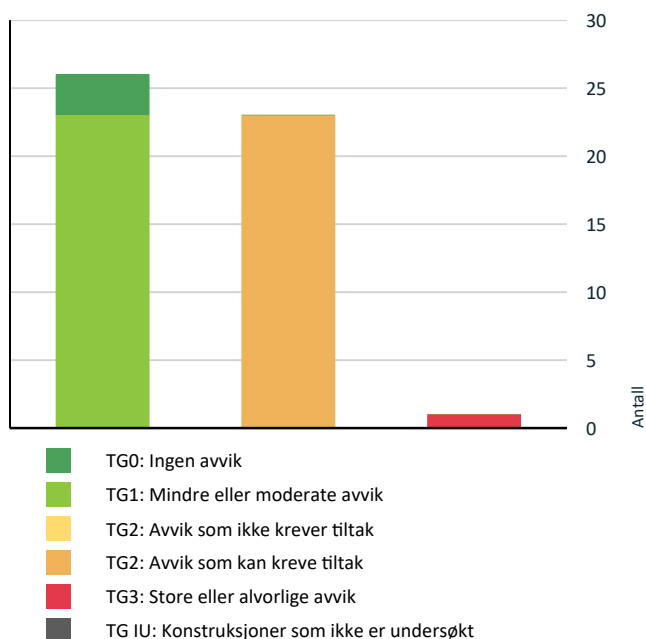
Enebolig

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

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

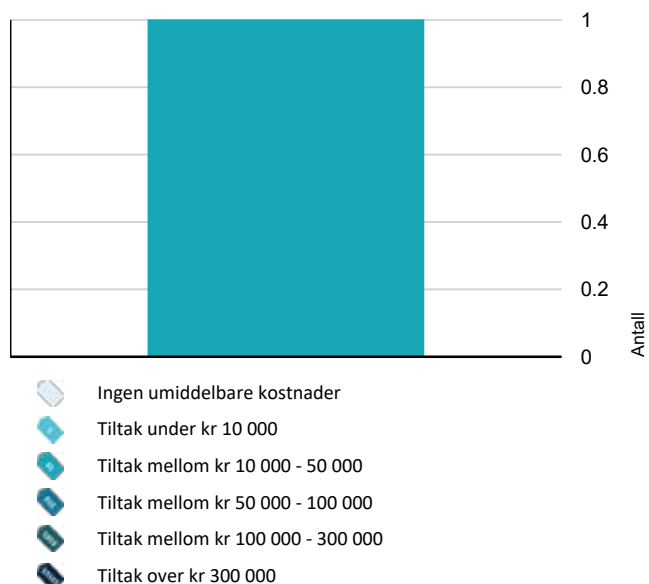
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Garasje [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

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



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.



Taktekking.



Taktekking.



Taktekking

UTVENDIG

Tilstandsrapport



Pappshingel på karnapp.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert feierplattform.

Konsekvens/tiltak

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



Taknedløp.



Metall pipehatt

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Ikke observert musesperre i nedre del av bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Musesperre må etableres for å lukke avviket.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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



Luftespalter i kassekledning.

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk nord/vest er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Rekkverk nord/vest er under 1 meter.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp på østsiden opp til sydsiden.

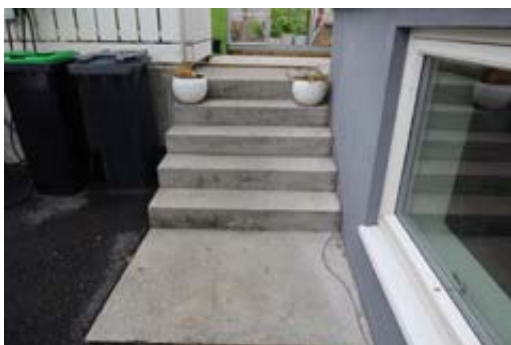
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på 12 mm i stuen.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall underetasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv ene soverom i underetasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall/gang og 2 soverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv kjøkken og ene soverom i 1.etasje over en lengde på ca 2 m.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

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



Kleberstein vedovn i stuen stående på flislagt gulv

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Tilstandsrapport



Synlig tørr mur i inspeksjonsluke/utsparing

TG 2 Innvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun håndlist på ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Kun håndlist på ene siden.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt/sprosser.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom. Elfa hyllesystem i boden.

TG 2 Garasje

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdert utifra alder/slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe oppgradering vil være naturlig de kommende år.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

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

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt panel i himling.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
 - Skader på dørkarm og terskel
 - Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet
- Anbefaler å lage åpning under bunnlist.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Flexit elektrisk avtrekksvifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet har overflater og sanitært opplegg med varierende alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Ingen gulvvarme.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet



Plastsluk og synlig smøremembran.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Flexit elektrisk avtrekksvifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



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

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder på overflater og sanitært opplegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Hvite himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vindu i våtzone over badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet Vær oppmerksom på at fallforholdet ikke er ihht krav og anbefalinger. Dette må hensyntas ved bruk av rommet.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Plastsluk fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Flexit elektrisk avtrekksvifte. Takventil med naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i halluten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

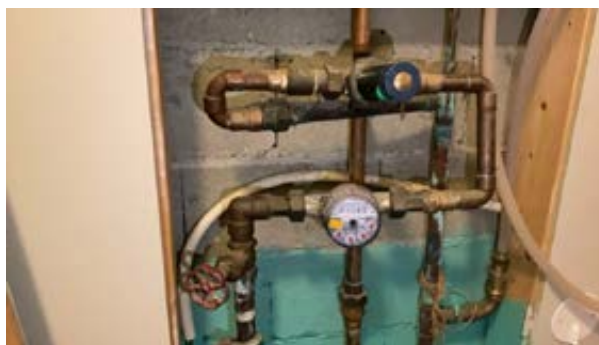
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobbervannrør.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder kobbervannrør.



Røropplegg og stoppekran fra byggeår.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Stakepunkt i vegg på vaskerommet.



Lufting kloakk over tak.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

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



Kjeller.



1.etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder på 200 liter er fra byggeår.

TG 1 Andre installasjoner

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1977

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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

Ja 01.04.2009. Dato for utført kontroll er 26.03.2009. Rettemelding på avvik datert 27.01.2011.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så

anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.



El-skap med automatsikringer.



Automatsikringer.

🔧 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Nytt brannslukningsapparat 2025
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Gjelder drenering/fuktsikring rundt garasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Gjelder drenering/fuktsikring rundt garasjen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av støpt betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Forstøtningsmur med setningsskade



Forstøtningsmur langs innkjørsel

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke tilfredsstillende fall vekk fra grunnmur nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/161 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 200 000

Konklusjon markedsverdi

5 200 000

Markedsvurdering

5200000

Sammenlignbare salg

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

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

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

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

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

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

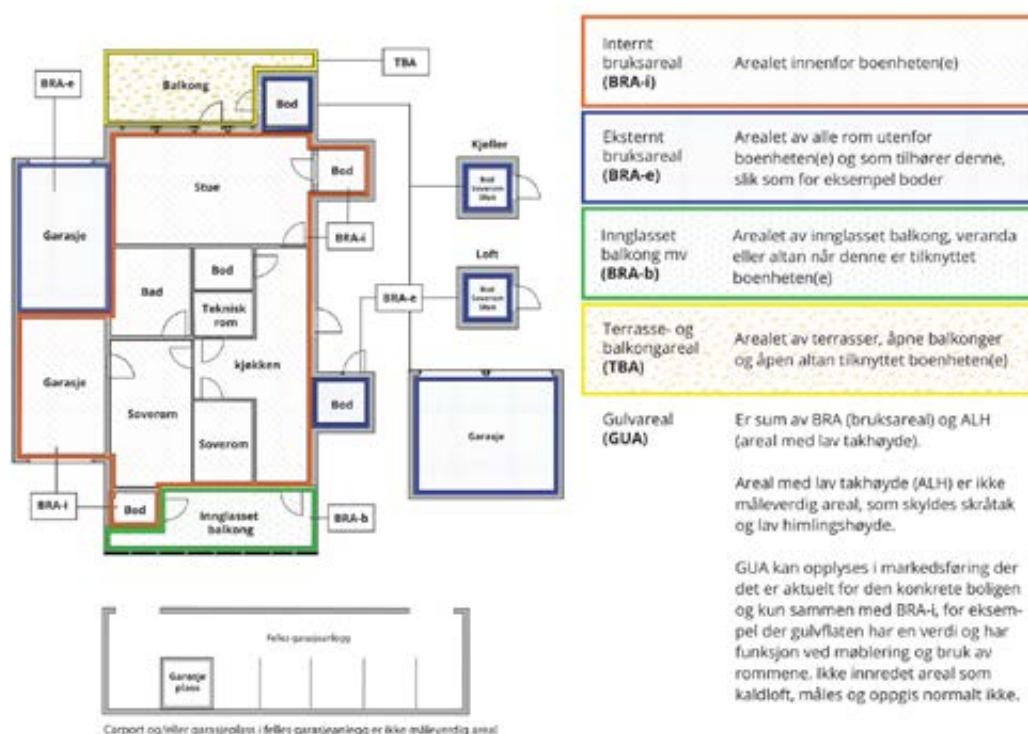
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	63	22		85	
1. Etasje	98			98	98
SUM	161	22			98
SUM BRA	183				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	7	44		0	590.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brennevegen 11

Hjemmelshaver

Johannessen Alexander Marius, Silva Grace

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig/privat adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	94970338			11 000
Kommentar Opplyst av eier				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	21.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0192/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grace Silva	Alexander Marius Johannessen

Gateadresse	
Brennevegen 11	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6013

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 2-0192/25

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vaskerom: Lagt membran på gulv og flislagt. Dette ble utført i November 2024. Beskrivelse og bilder av utført arbeid er lagt til i Boligmappa.no. Badene er slik de var når huset ble kjøpt, bortsett fra at det er installert ny baderomsinnredning på badet i hovedetasjen.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt membran på gulv i vaskerom. Her var det tidligere kun betonggulv.

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært kondens fra takhatt for kloakklufting. Denne er skiftet til ny type takhatt. Beskrivelse og bilder er lagt til i Boligmappa.no.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært mus på loftet en vinter. Vet ikke sikkert hvilket år dette var. Er ingenting der nå.

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

Montert 32A kurs for Elbillader. (Utendørs) Montert kurs for varmepumpe installert i 2021. Oppgradert fra 10A til 16A kurs til garasje.

Arbeid utført av

Storm Elektro

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert 32A kurs for Elbillader. (Utendørs)

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

Tak: Har skiftet takhatt for kloakklufting. Har skiftet mønebånd på hoveddelen av mønet pga dette var utslitt. Har fornyet noen sprekte taksteiner og mønesteiner. Har fjernet mosegroing på tak i flere omganger. Fasade: Har skiftet 7 stk. vinduer og balkongdør mellom 2016 og 2021. (Alle vinduer og dører er fornyet siden byggeår). Har skiftet noe bordkledning i forbindelse med vindusskiftene. Har skiftet hele bordkledningen på stuevegg mot nord.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann/megler fant ut at det manglet Ferdigattest på takoverbygg ved hovedinngang i sør og bi-inngang i nord. Det manglet også attest på karnappet som er bygd i kjøkkenet. Dette er det søkt om ferdigattest på den 22.10.2025.

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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grace Silva	2942cc03f6eda5be1fd82 b1a5be2f5abc7599a49	27.10.2025 18:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Marius Johannessen	1af9e8fb4d22883397446 aebc71d391e26fccbf4	23.10.2025 14:36:00 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Nabolagsprofil

Brennevegen 11 - Nabolaget Ramsvik/Hatlehol/Flisnes - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Ludvikdalen	2 min 
Linje 2, 21, 250	0.2 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	33 min 

Skoler

Flisnes skole (1-7 kl.)	12 min 
347 elever, 19 klasser	1.1 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	20 min 
191 elever, 16 klasser	1.9 km
Emblem skule (1-7 kl.)	22 min 
198 elever, 13 klasser	2 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 
400 elever, 22 klasser	2.9 km
Borgund vidaregåande skole	12 min 
730 elever, 54 klasser	7.6 km
Spjelkavik videregående skole	11 min 
492 elever	8.7 km

Ladepunkt for el-bil

 Rema 1000 Flisnes	12 min 
---	--

«Barnevennlig og rolig»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

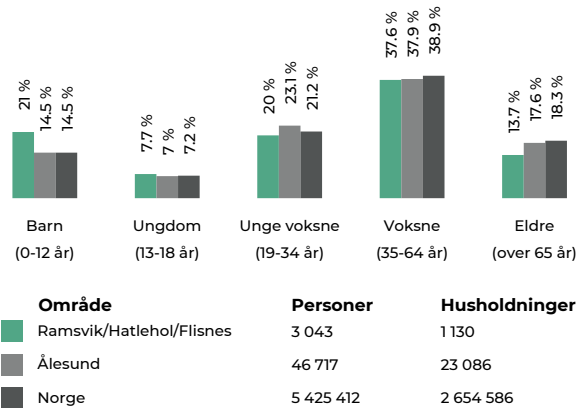
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Flisnes barnehage (1-5 år)	17 min 
125 barn	1.5 km
Puskhola barnehage (1-5 år)	18 min 
41 barn	1.7 km
Ebbegarden barnehage (1-5 år)	19 min 
110 barn	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Flisnes	10 min 
Post i butikk	0.9 km
Kiwi Flisnes	14 min 
PostNord	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 95/100

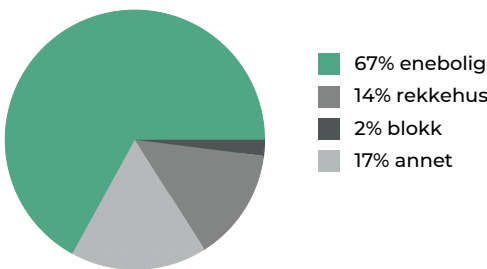
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Flisnes skole	12 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km
⚽ Emblemsanden sandvolleyballbane	13 min 🚶
Sandvolleyball	1.2 km
🚴 Aktiv Trening Flisnes	4 min 🚶
🚴 Sprek365 Blindheim	5 min 🚲

Boligmasse



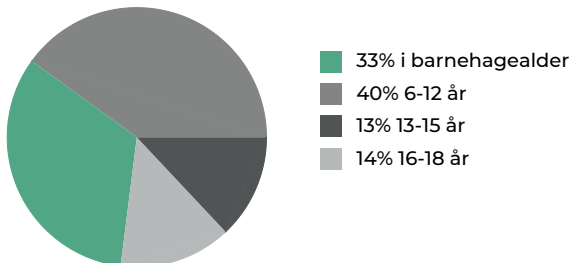
«Rolig. Trygt for barn. Kort vei til skoler, barnehager, matbutikk, kollektivtransport. Kort vei til turterreng på fjell.»

Sitat fra en lokalkjent

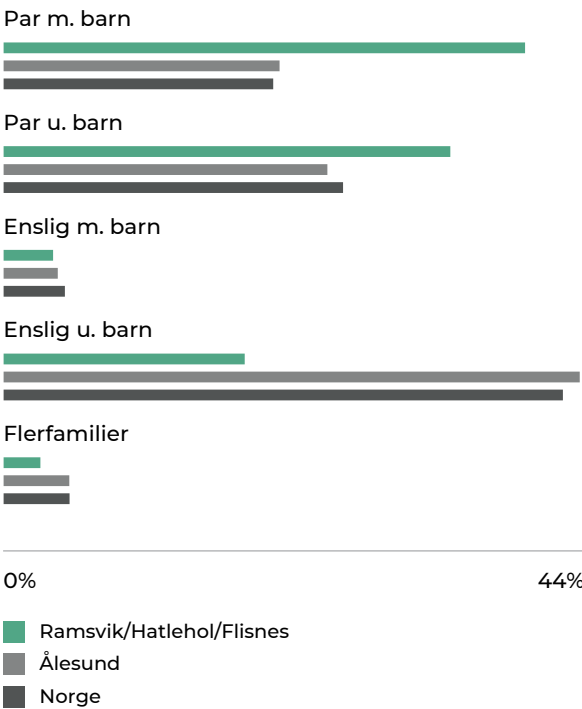
Varer/Tjenester

📺 AMFI Moa	11 min 🚗
📺 Apotek 1 Blindheim	5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

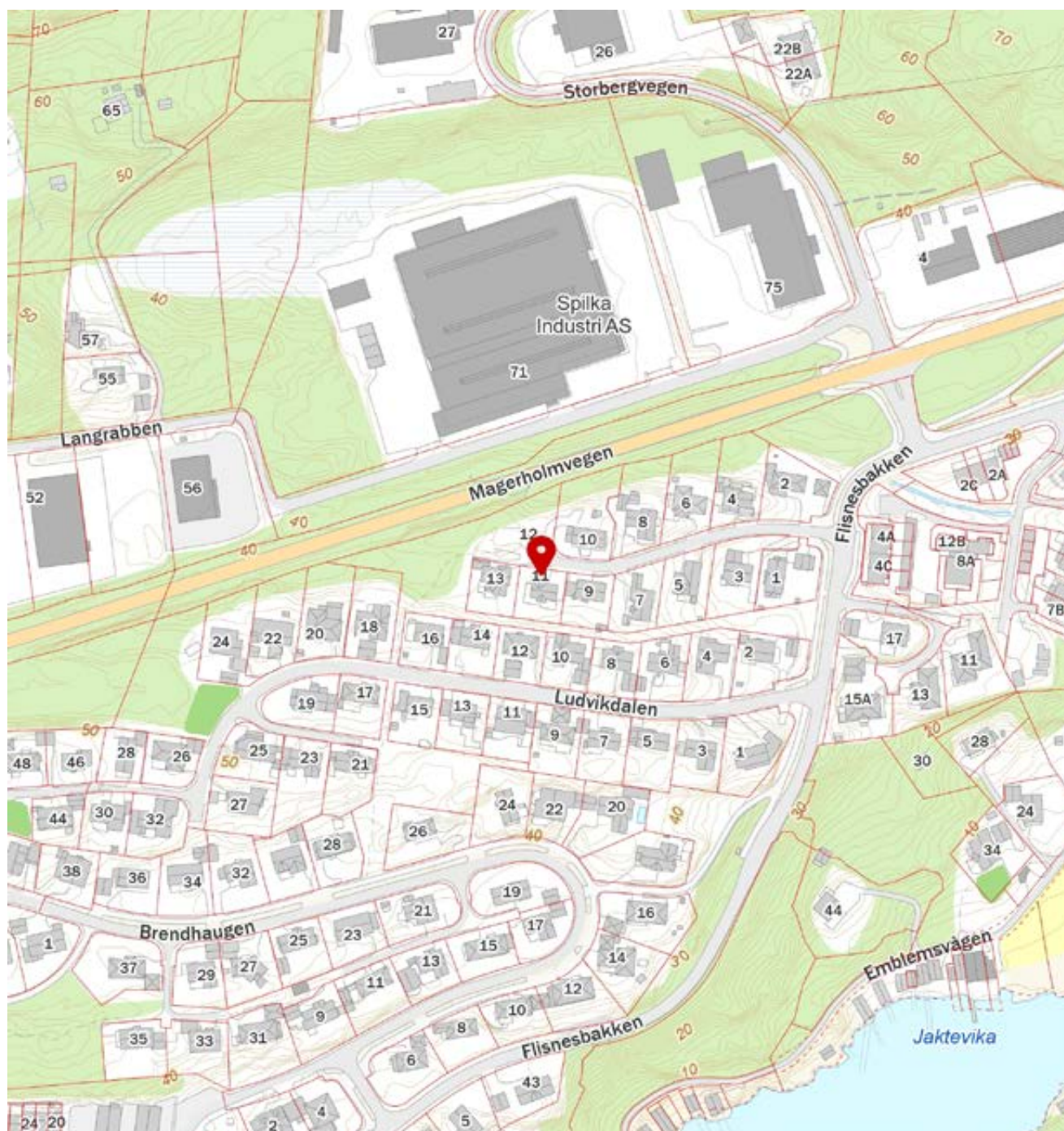
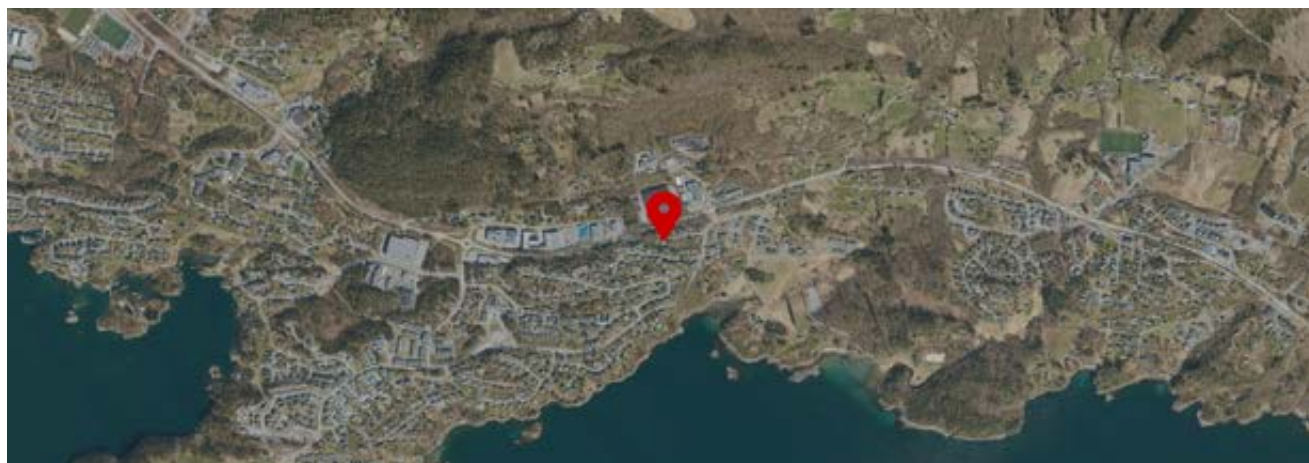


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Emblem			7	44	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	18/12-75	dato 9/1-76	sak del. 3/76	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kjell Borgund		Emblemsvåg, Emblem			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Kjell Borgund		" " "			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Kjell Borgund		" " "			

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Puss av grunnmur, innredning av kjeller samt støp av trapper.
2. Tilfylling og planering, isolering og montering av avtrekkskanaler på loft.
3. Takstige anskaffes.

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

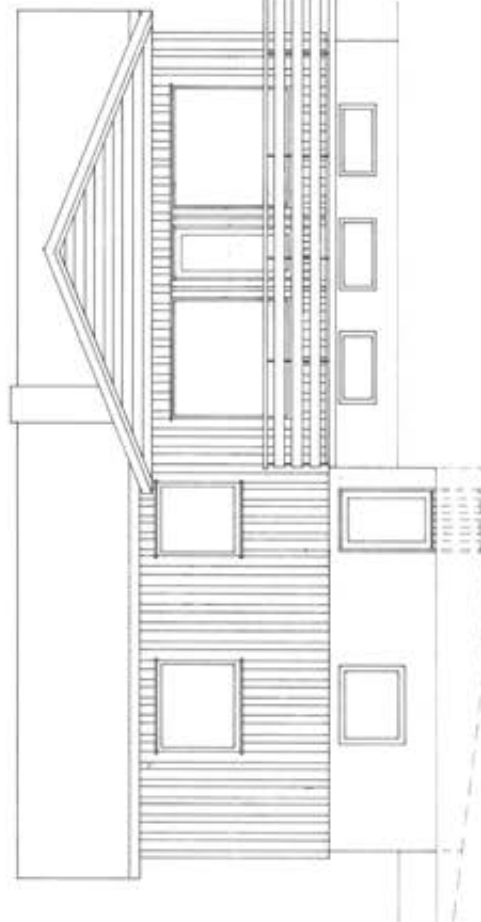
Ålesund den 3/8-77.

Sendes:

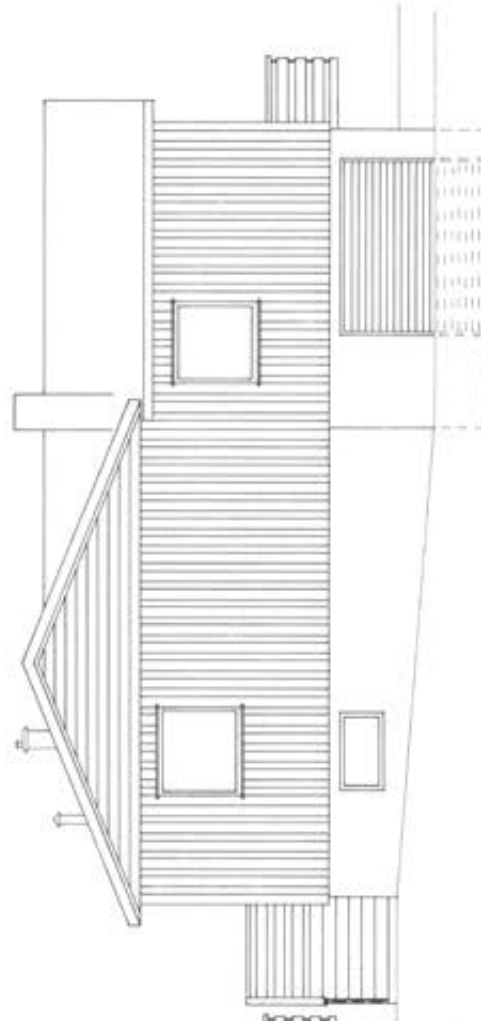
- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ Helserådet
- ☒ J. Huseby
- ☒ Feiester

V. Fjært
bygningssjef
Kjell Fjært

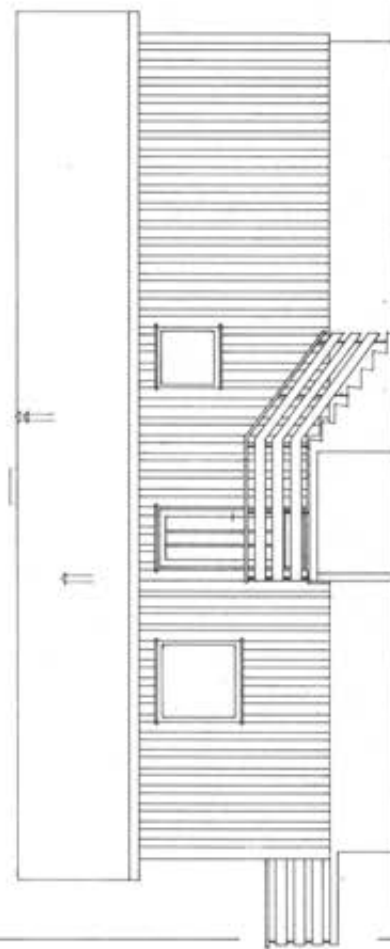
Arnold Godøy
Arnold Godøy
bygn.kontrollør



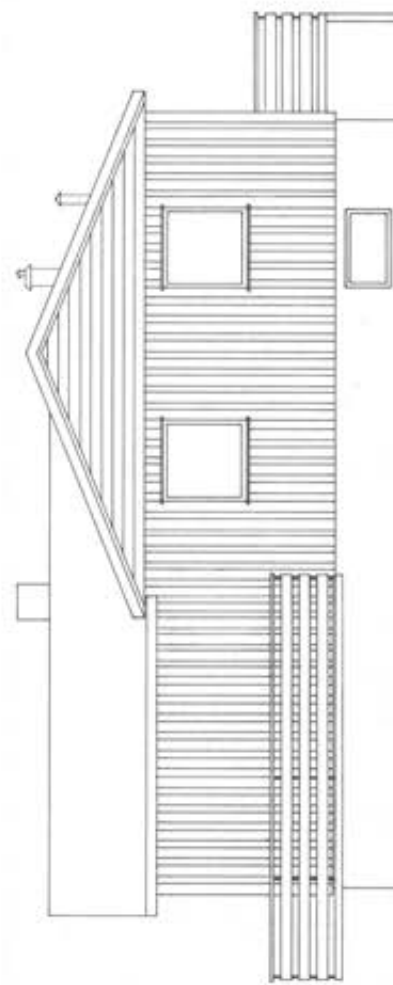
Fasade mot nord



Fasade mot öst



Fasade mot sør



Fasade mot vest

GODKJENT
KFR. BYGNINGSKONST
I ALAND
Bygningsplan nr. 5
Brev/Dat. nr. 5
9/1 1974

ANNEDELSESTEGNINGER
KFR. BYGNINGSKONST
I ALAND BYGNINGSKONST
Sak nr. 33. Dat. 9/1 74

1:50
Byg. 15.10.74
Dag. 15.10.74

ENMANNSBOLIG
I EMBLEMSVÅG

Tegn. nr. 2

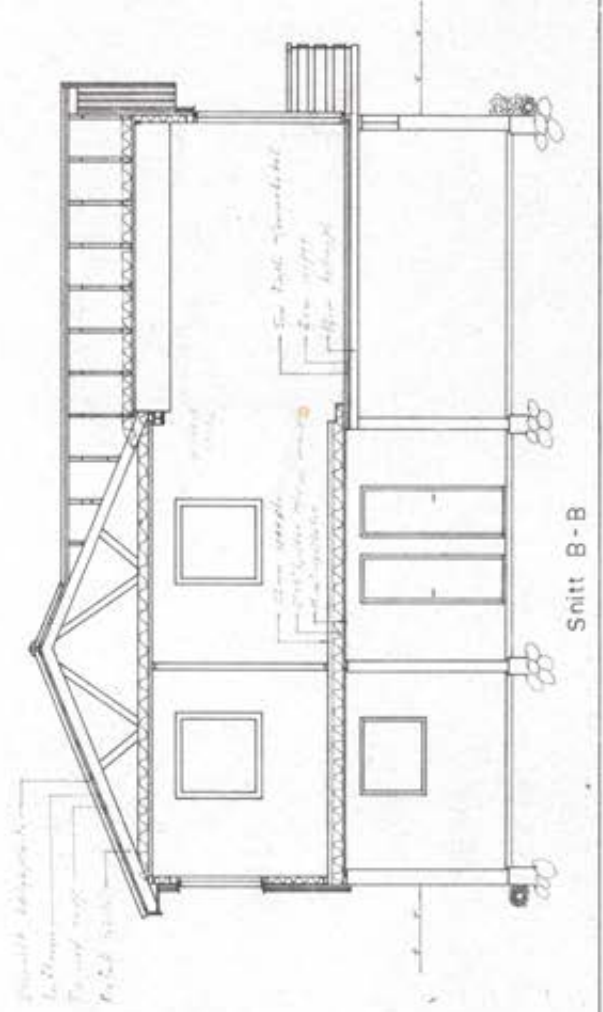
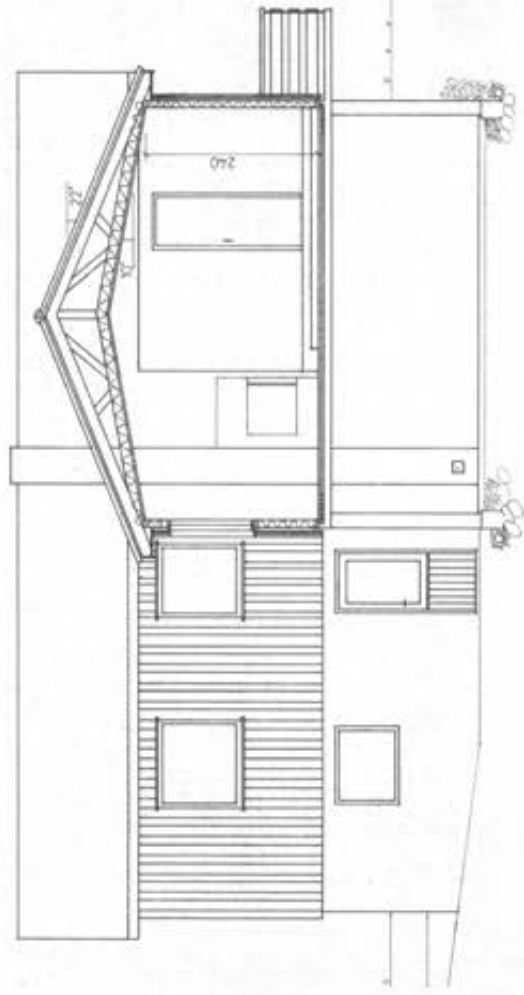
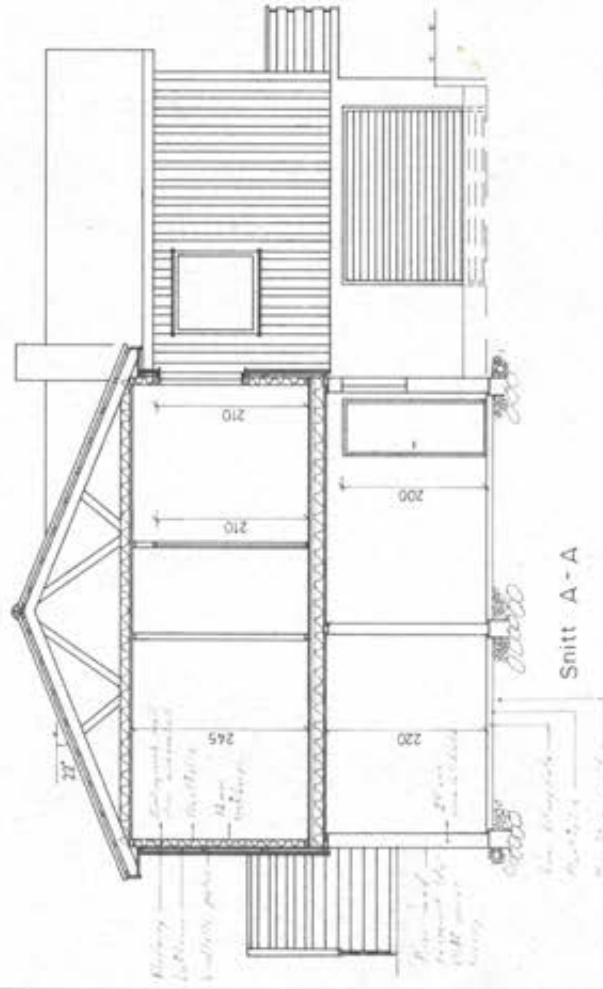
FOR KJELL BORGUND

Tegnet av
Kjell Borgund, ing.

KJELLERPLAN

GODKJENT
Bygningstilsynet i Ålesund
BrevDeLak nr. *del 3*
9/11 1976

ENMANNSBOLIG I EMBLEMSVÅG FOR KJELL BORGUND	L=50	Teg. nr. 1 1:50 1:100 1:200
	Tegnet av Kjell Borgund, ing.	



ANNEDELSESTEGNINGER
FOR ATTERKJØBET SATT
I ALLESTED BYGNINGSRÅD
Sak 663, Dat. 9/1/26

GODKJENT
Bygningspols i Alkest
Brev/Dat. nr. 3
9/1/26

ENMANNSBOLIG I EMBLEMSVÅG FOR KJELL BORGUND	1: 50	Fig. 24, 25, 26
	Tegn. nr. 3	Dat. 9/1/26
Tegnet av Kjell Borgund, ing.		

**SAKSPAPIR
DELEGERT SAK**

**GNR. 7 BNR. 44 - SØKNAD OM TAK OVER INNGANG I KJELLER OG 1. ETG. -
TILTAKSHAVER: RUNE HAMRE - ADRESSE: BRENNEVEGEN 11**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i>	ArkivsakID: 11/10519
Bjørn Erik Fladmark	JournalID: 11/129462
<i>Tlf: 70 16 26 31</i>	Arkiv: GBR-7/44
<i>E-post: postmottak@alesund.kommune.no</i>	

Administrativ behandling:

<i>Organ:</i>	<i>Vedtaksdato:</i>	<i>Sak nr.</i>
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	29.11.2011	1099/11

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 17.10.11, mottatt 18.11.11, godkjennes. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune, Virksomhet for kart og oppmåling, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

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

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08	Grunnkrets nr.: 0805
Adresse:	Gnr. 7	Bnr. 44
Søknad av:	17.10.11 mottatt 18.11.11	
Tiltakets art:	Overbygg inngangspartier	
Tiltakshaver:	Rune Hamre	
Ansvarlig søker:	Foss & Stette Bygg AS	

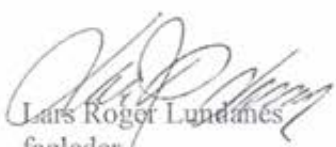
For området gjelder reguleringsplan for Emblemsvågen med bestemmelser, stadfestet 09.05.1973, samt arealdelen av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret 21.02.2008. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligformål.

Vurderinger

Omfanget av byggeprosjektet er beskjedent. Overbyggene er godt tilpasset bygget for øvrig.

Foss & Stette Bygg AS har søkt ansvarsrett for hele tiltaket og kan godkjennes som omsøkt.


Ole Andreas Søvik
plan og bygningssjef


Lars Roger Lundanes
fagleder



Fasade mot nord



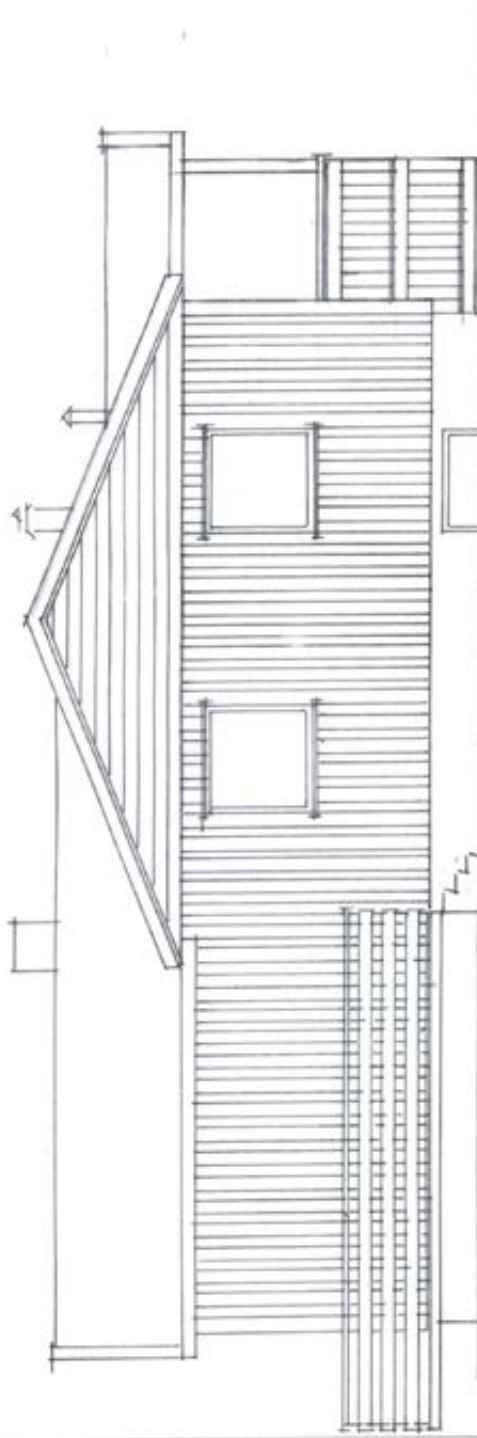
Fasade mot sør

RUNE HAMRE

F & S
BYGG AS

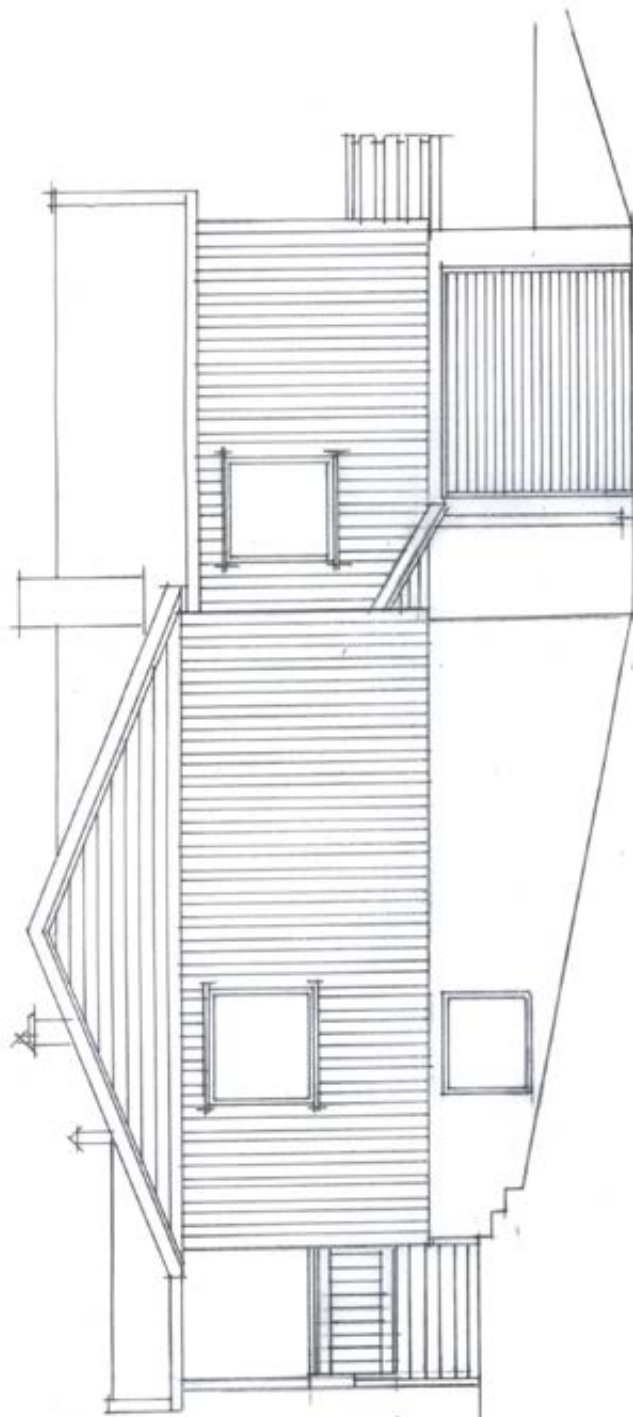
Nytt tak over
inngang i kjeller
Og i etg.

Mål	1:50
Dato	16.10. 2011



Fasade mot vest

Rune Hamre	F & S Bygg AS		
Nytt tåk over inngang i kjeller og 1 stg etg.	mål	1 : 50	
	Dato	16.10.	
		2011.	



Fasade mot öst

Rune Hamre	F & S Bygg AS	
Nytt tak over inn- gang i kjeller og 1 ste etg.	Mål 1 : 50 Dato 16.10. 2011.	



ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR DELEGERT SAK

GNR. 7 BNR. 44 VEDTAK -KARNAPP - RUNE HAMRE - BRENNEVEGEN 11

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID: 12/7495
Trine Røkke Hammerås	JournalID: 13/23035
Tlf: 70 16 26 29	Arkiv: GBR-7/44
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	

Administrativ behandling:

Organ:	Vedtaksdato:	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	08.04.2013	297/13

Vedtak:

Søknad om tillatelse datert 05.10.2013 godkjennes herved. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at eventuell økning av gulvflaten vil medføre økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

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

Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

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

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08	Grunnkrets nr.: 0805
Adresse:	Gnr. 7	Bnr. 44
Søknad av:	05.10.2012	
Tiltakets art:	Tilbygg/Karnapp	
Tiltakshaver:	Rune Hamre	

For området gjelder reguleringsplan for Emblemsvågen, reg.plan for et boligområde ved E med bestemmelser, stadfestet den 09.05.1973, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

Vurderinger:

Søknaden gjelder bygging av tilbygg/karnapp på 2,45 m² på husets vestside. Gjeldene reguleringsplan innehar ingen begrensninger på utnyttelsesgraden på tomten. I og med at omsøkt tiltak ikke er på mere enn knappe 2,5 m², kan vi ikke se at det vil påvirke huset i særlig grad. I henhold til innsendte tegninger oppfølger tiltaket plan –og bygningslovens § 29-2 gode visuelle kvaliteter.

Tiltaket oppfyller kravene i pbl § 20-2 og er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig.

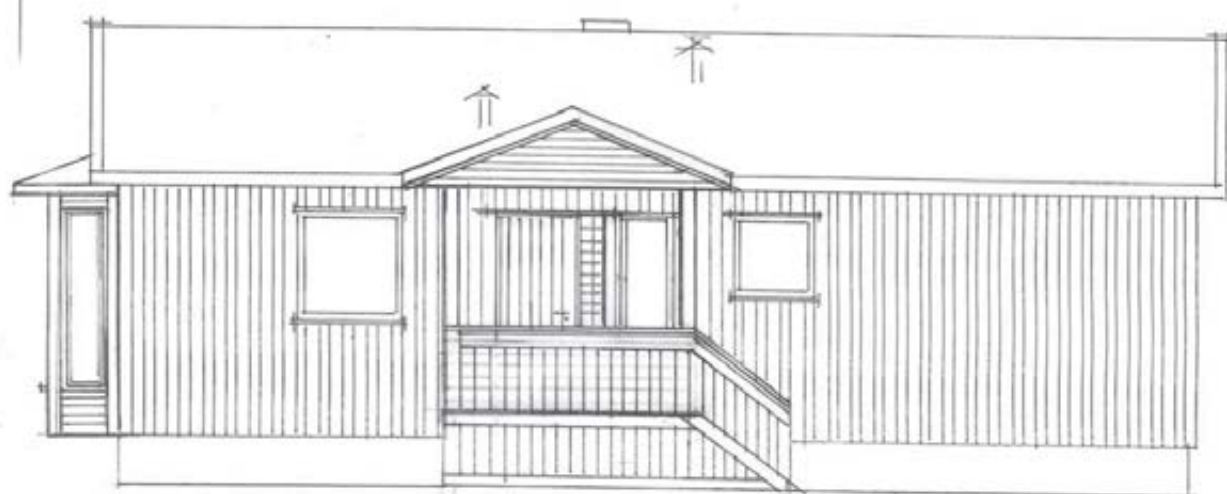
Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting.

Lars Roger Lundanes
fagleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

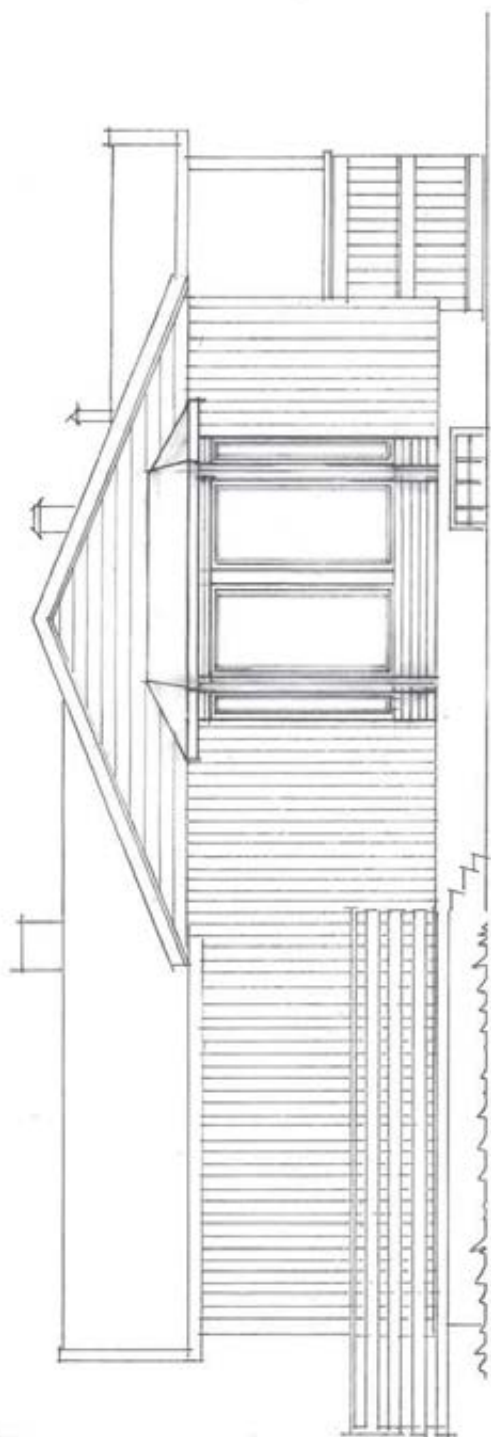


Fasade mot nord



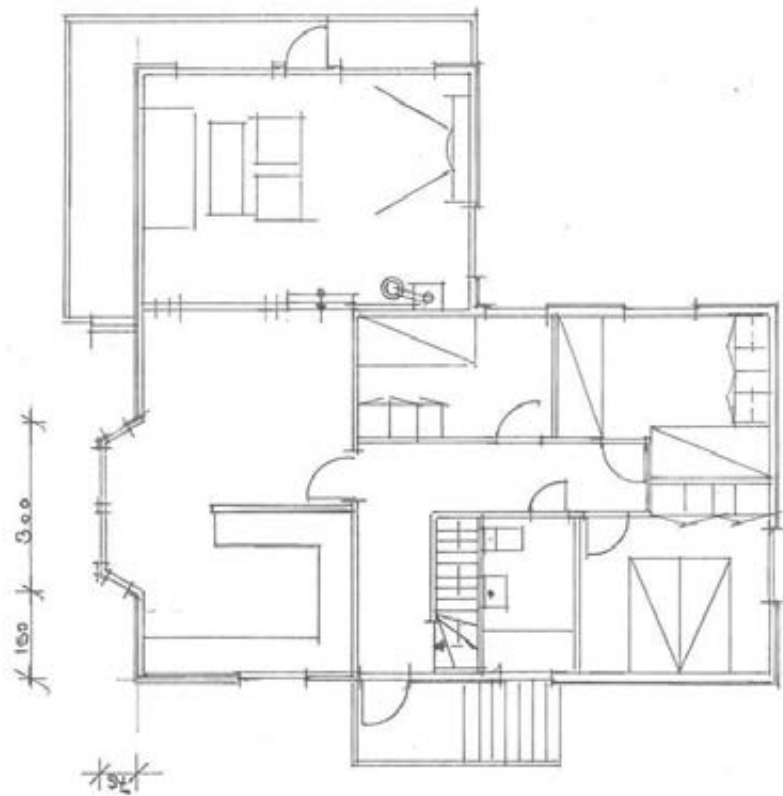
Fasade mot öst

RUNE HAMRE	F & S BYGG AS	
Nytt tak over inngang i kjeller Og i etg.	Mål	1:50
	Dato	16.10. 2011
Karnapp fasade mot Nord, Korrigert	2012.	13.9.



Fasade mot Vest

P. H. H. H.	F. H. H. H.	
	Uit	1:50
H. H. H. H.	D. H. H. H.	
	Uit	1:50
		2012



PLAN 1st fl

Rune House		J. J. B. B.	
Plan 1 st fl		Sheet	1:100
		Date	1909
			2012

MEGLEROPPLYSNINGER

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

Merk: For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

Feiing av pipe/skorstein

Ved feiing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feieluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

Viktig: Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feiing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feiing skal kunne utføres.

Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feiing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom:

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feiing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	7.44.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Brennevegen 11	Ant. leiligheter	1
Eier	Johannessen Alexander M		

Rute

Rute	416
Bydel	Gamle Ålesund
Distikt	01
Tilsynsgruppe	Alle

Skorstein - ID 8693

Tatt i bruk		Ant.løp	1	Siste feiing	04.05.2022	Fyringsforbud	
Feies fra	Tak	Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type	Element	Uttak av sot	Kjeller	Merknad		Neste feiing	04.05.2024
Varenr		Dimensjon					

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
06.06.2002	HR	Ingen hjemme	M	
01.10.2004	HR	Ingen hjemme	M	
10.08.2006	VN	Ingen hjemme	M	
09.10.2008	AT	Ingen hjemme	M	
16.08.2010	MB	Feid sot eier	Middels	
10.05.2012	ØJ	Feid/MTS	Middels	
14.07.2014	BEH	Feid sot eier	Lite sot	
04.07.2016	NMH	Ingen hjemme	Lite sot	
09.07.2018	HR	Ingen hjemme	Lite sot	
27.10.2020	HR	Mangler takstige	Ikke Aktuelt	
04.05.2022	miwe	Ingen hjemme	Ikke Aktuelt	



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 7 Bnr: 44 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Brennevegen 11
6013 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Flaggstang	 Hekk
 Gjerde	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	 Veg
 Trapp	 Svømmebasseng	 Forsenkingskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft	Eiendomsteig
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom: Gnr: 7 Bnr: 44 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Brennevegen 11
6013 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

↗ Europa-Riksveg	↗ Fylkesveg	↗ Kommunal veg	↗ Privat veg
↗ Offentlig gang og sykkelveg	↗ Kommunal gang og sykkelveg	↗ Privat gang og sykkelveg	
	⋯ Traktovveg 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	↗ Trekrør
↗ Vannledning	⋯ Datakabel	⋯ Gassledning		

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



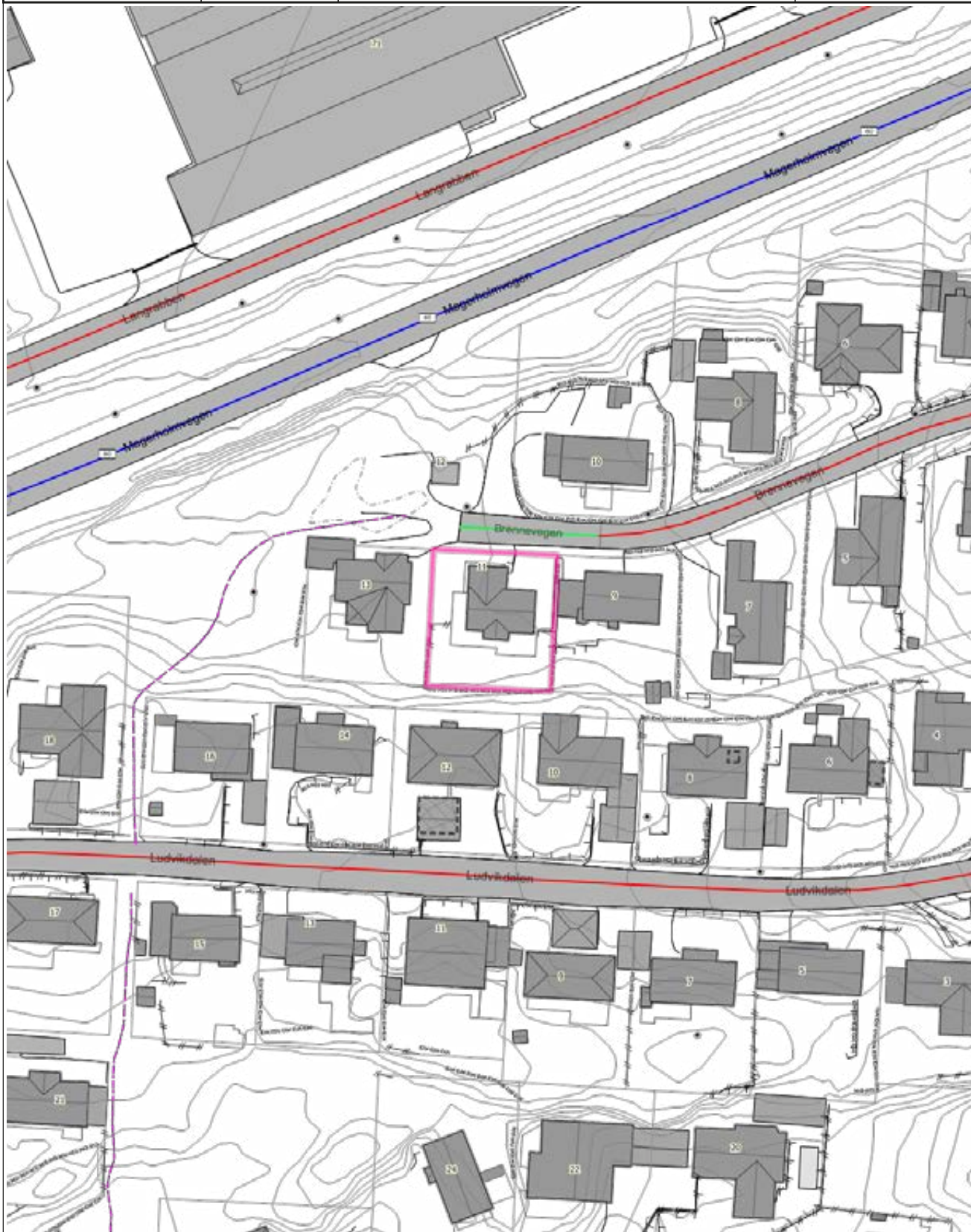
Ålesund kommune

VEGADKOMST

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



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

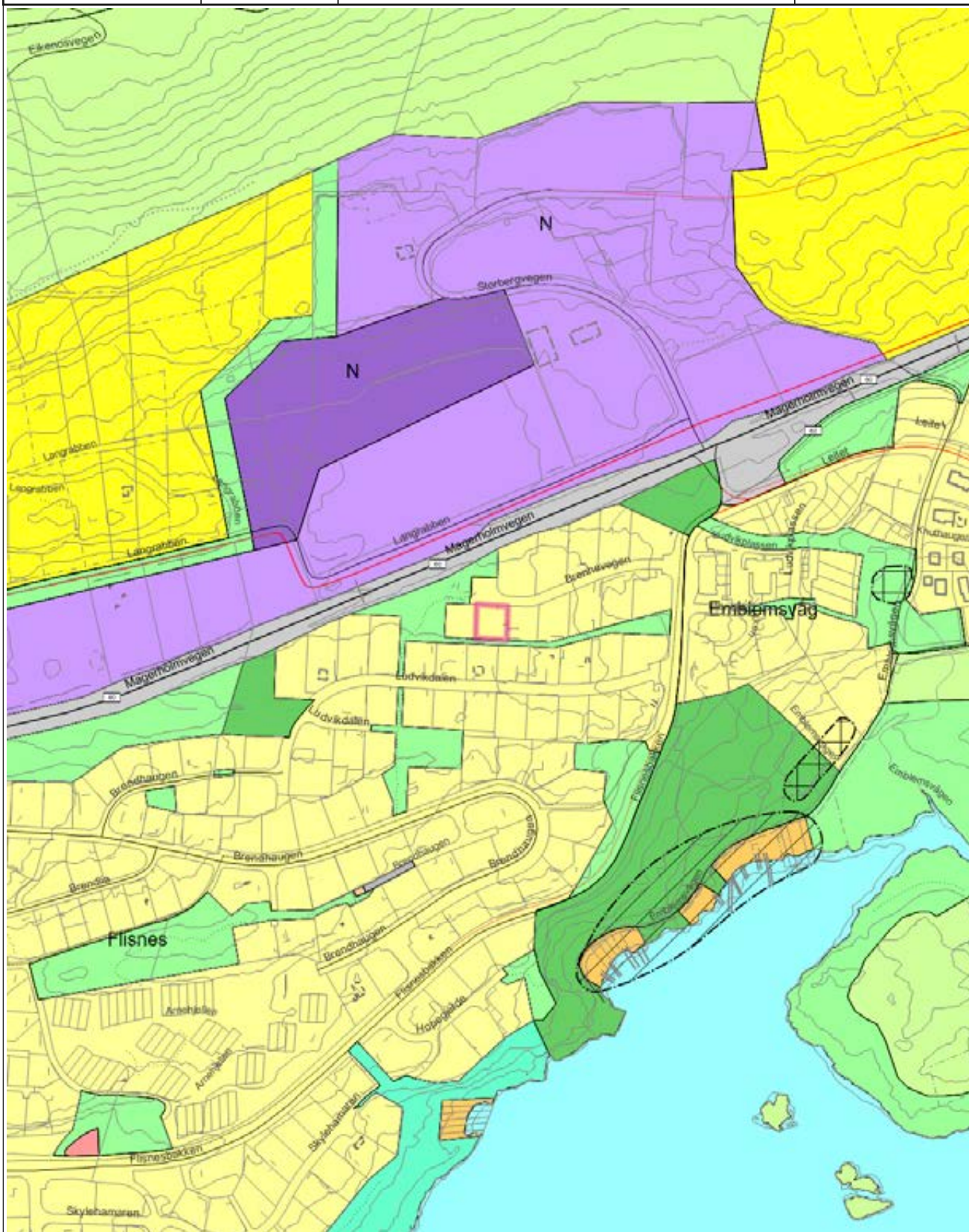
Eiendom: Gnr: 7 Bnr: 44 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Brennevegen 11
6013 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Stikkrenne
 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 5m Ålesund
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Fremtidig
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for båndleggingssoner	 Bevaring kulturmiljø
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Boligbebyggelse	 Fritidsbebyggelse
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsvirksomhet	 Boligbebyggelse
 Næringsvirksomhet	 Veg	 Parkering
 Trase for teknisk infrastruktur	 Blågrønnstruktur	 Friområde
 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	 Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

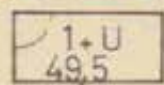
213

REGULERINGPLAN FOR ET BOLIG- OMRÅDE VED EMBLEMSVÅGEN.

TEGNET ER FRIKOST

----- PLANENS BEGRENSING

 FORTAU/GANGVEG BILVEG AVKJØRSEL AREAL FOR ~~EN~~ BOLIGBEBYGGELSE ~~FELLESAREAL~~ *Frigjøringsareal* SPESIALOMRÅDE FOR TRANSFORMATOR

 HUSPLASSERING: FAST HJÖRNE, ETASJE ANTALL + EVENTUELL
UNDERETASJE OG GRUNNMURKRONENS KOTEHÖGDE ER ANGITT
42 TOMT NR.

----- TOMTEGRENSE

----- BYGGELINJE

 ANNET TRAFIKKAREAL

----- FRISIKT LINJE

18.5. 72

3.9. 1970 B. RÅD

17.12. 1970 B. RÅD

SAKSBEHANDLING

18.5. 72

12.11. 1970

17.3. 1972

ENDRET

T.G.

T.G.

T.G.

MILJØ ERINDR.
0611 12.3.73
PL

NORD -
RETNMALESTOKK 1:1000
E.V. DIST. 1 M.

ALESUND BYPLANKONTOR

DEN 6.8.70



Ålesund kommune

Reguleringsplan

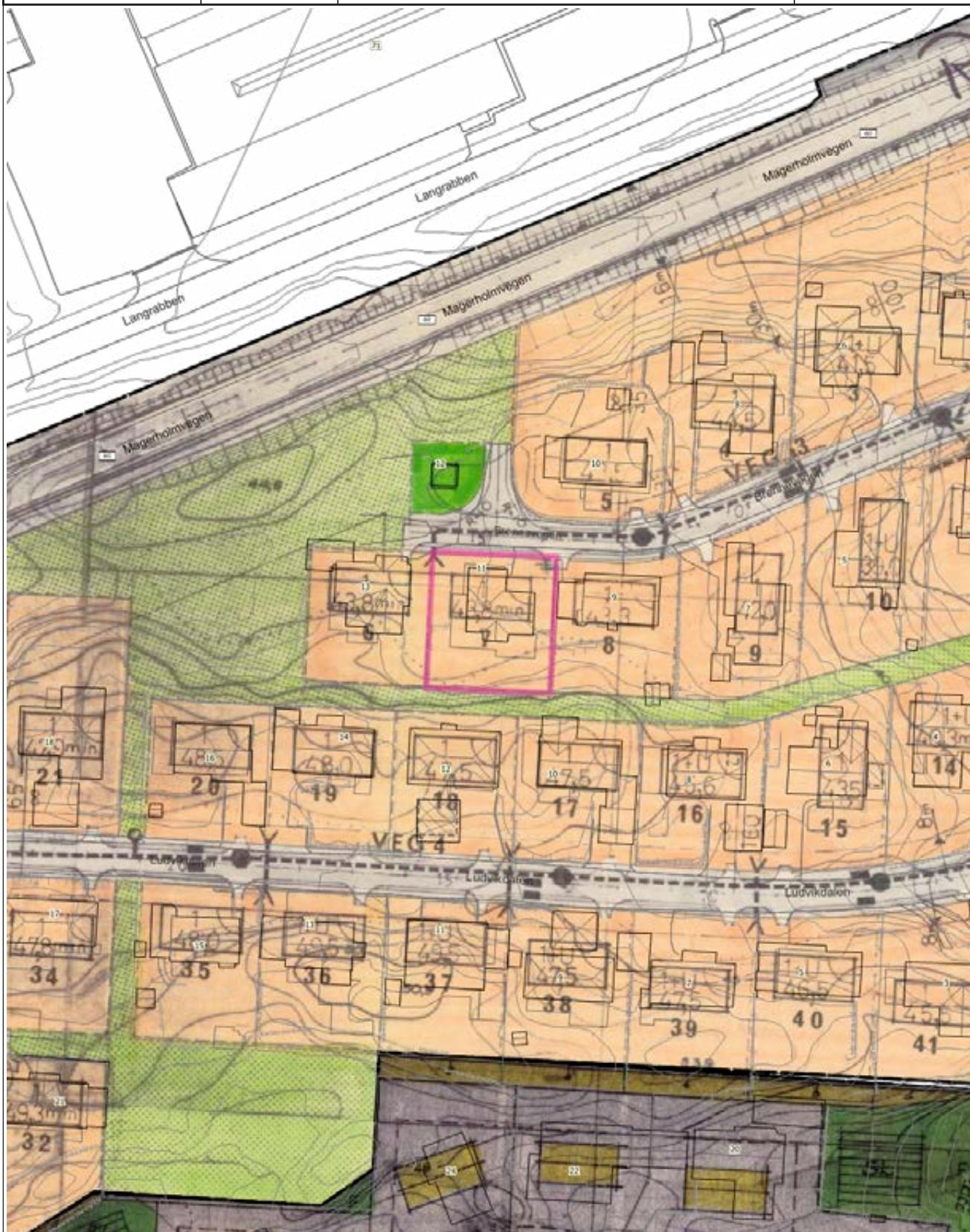
Eiendom: Gnr: 7 Bnr: 44 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Brennevegen 11
6013 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Sti
	Vegbom		Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5		Eiendomsgrense fiktiv
	VeggFrittstående		Hekk		MurLoddrett
	Gjerde		Loddrett mur		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forskningskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	Kanal og grøft		RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen
	RpGrense		Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

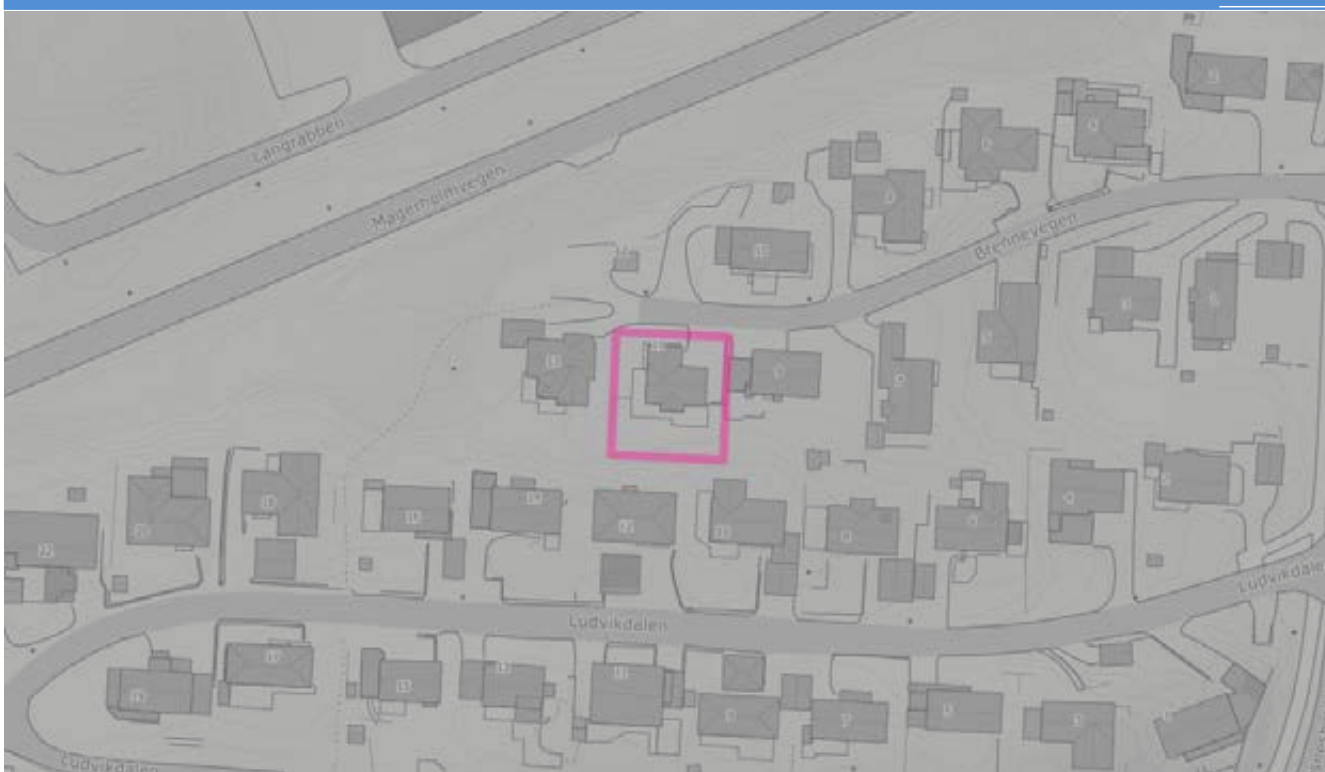
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	7	44	0	0
------------------------	---	----	---	---

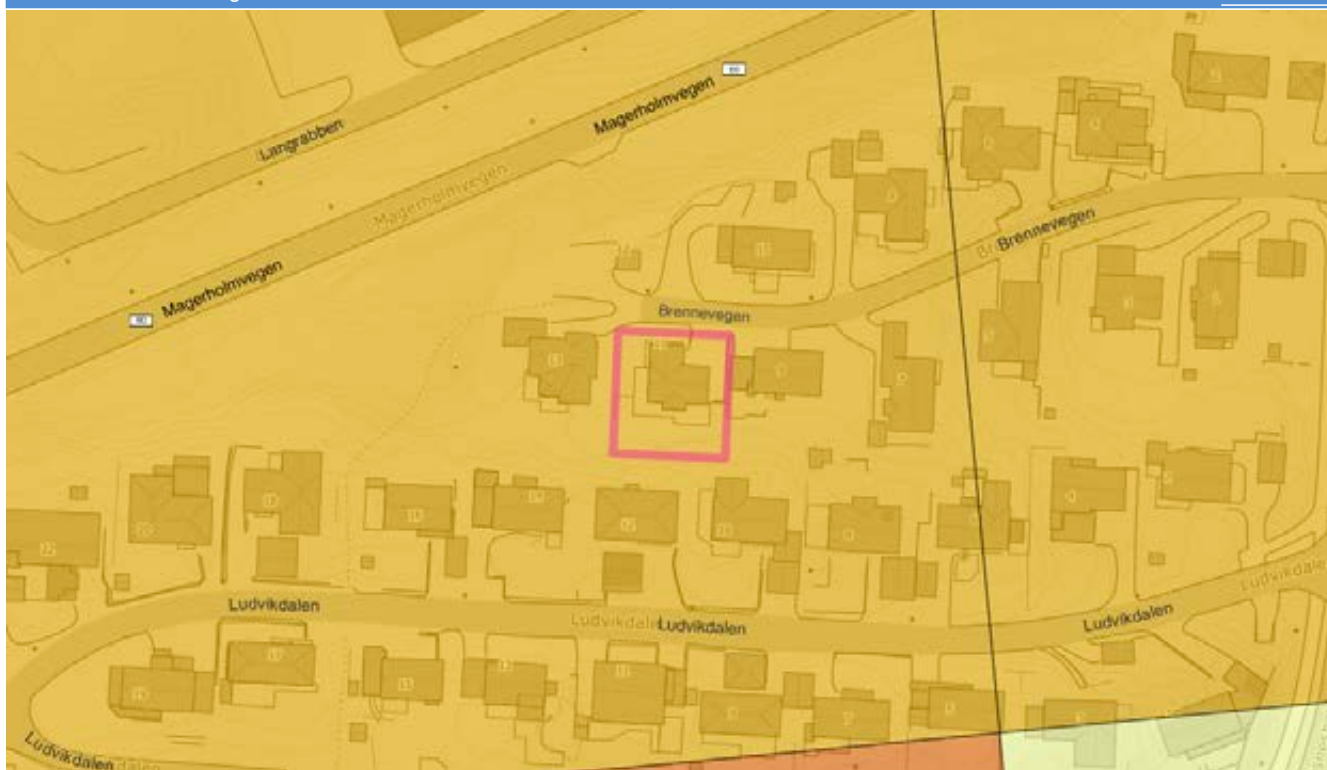
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Temadata - Tettsted

[Link til kart](#)

 Tettsted

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		590.69m ²



 7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	 125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
--	--	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km ²)	1	x		590.69m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km ²)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km ²)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km ²)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km ²)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km ²)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km ²)



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		253.63m ²

Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		590.69m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker



■ Løsmasser - Tynn morene

■ Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke

■ Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		96.75m ²
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	1	x		493.94m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Marin strandavsetning

Løsmasser - Elveavsetning

Løsmasser - Vindavsetning

Løsmasser - Forvittringsmateriale

Løsmasser - Skredmateriale

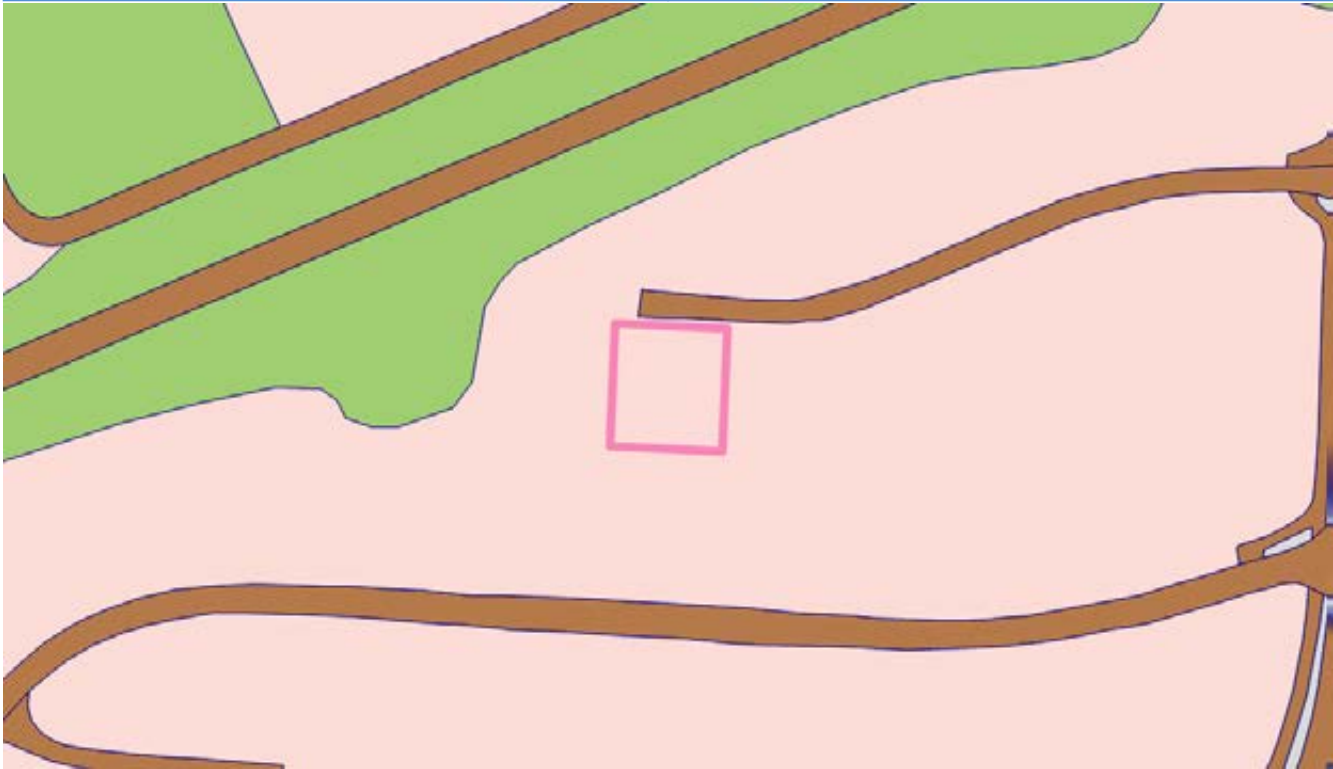
Løsmasser - Steinbreavsetning

Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)



- Bebyggelse
- Samferdsel
- Skog
- Åpen fastmark

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggelse	1	x		590.69m ²

Tema uten treff:

- Samferdsel

Innmarksbeite

Myr
- Fulldyrka jord

Skog

Snø/isbre
- Overflatedyrka jord

Åpen fastmark

Vann



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		590.69m ²

Tema uten treff:
Verneplanområde for vassdrag

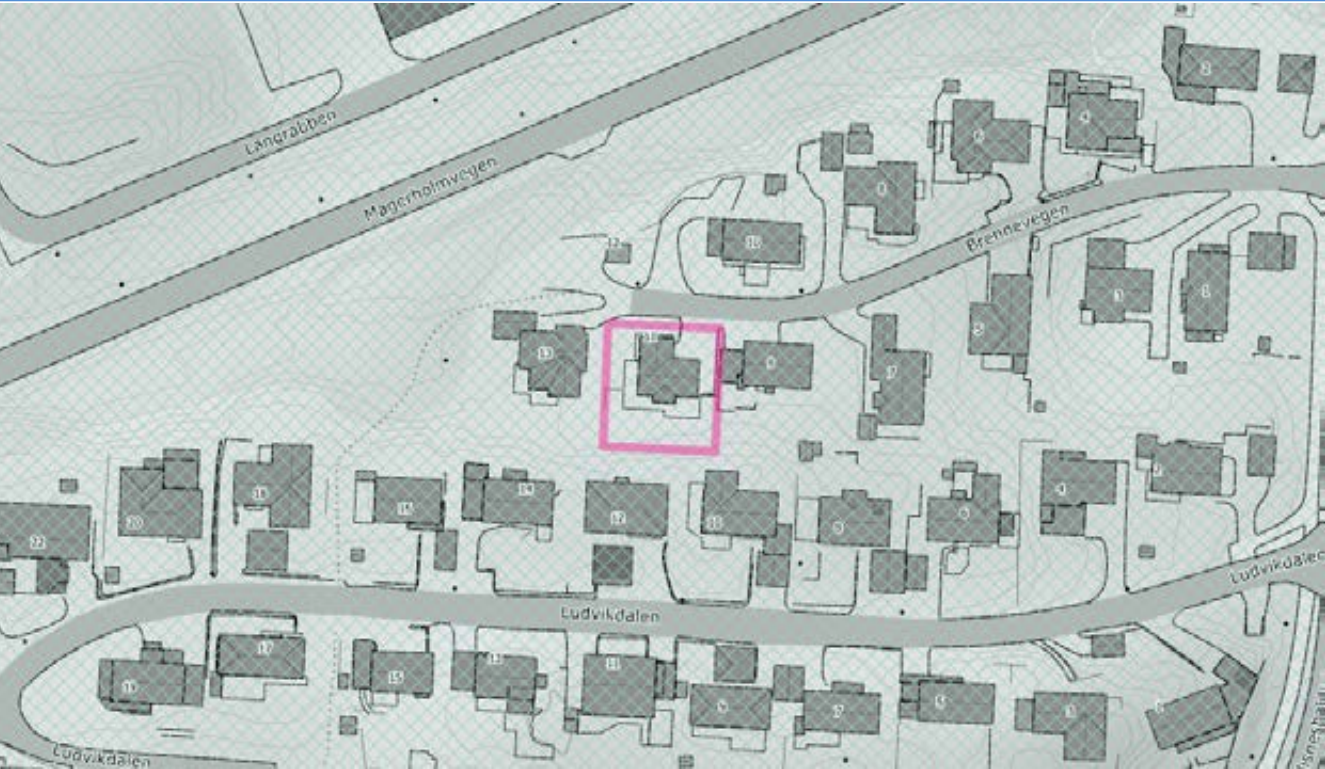


 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		590.69m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		

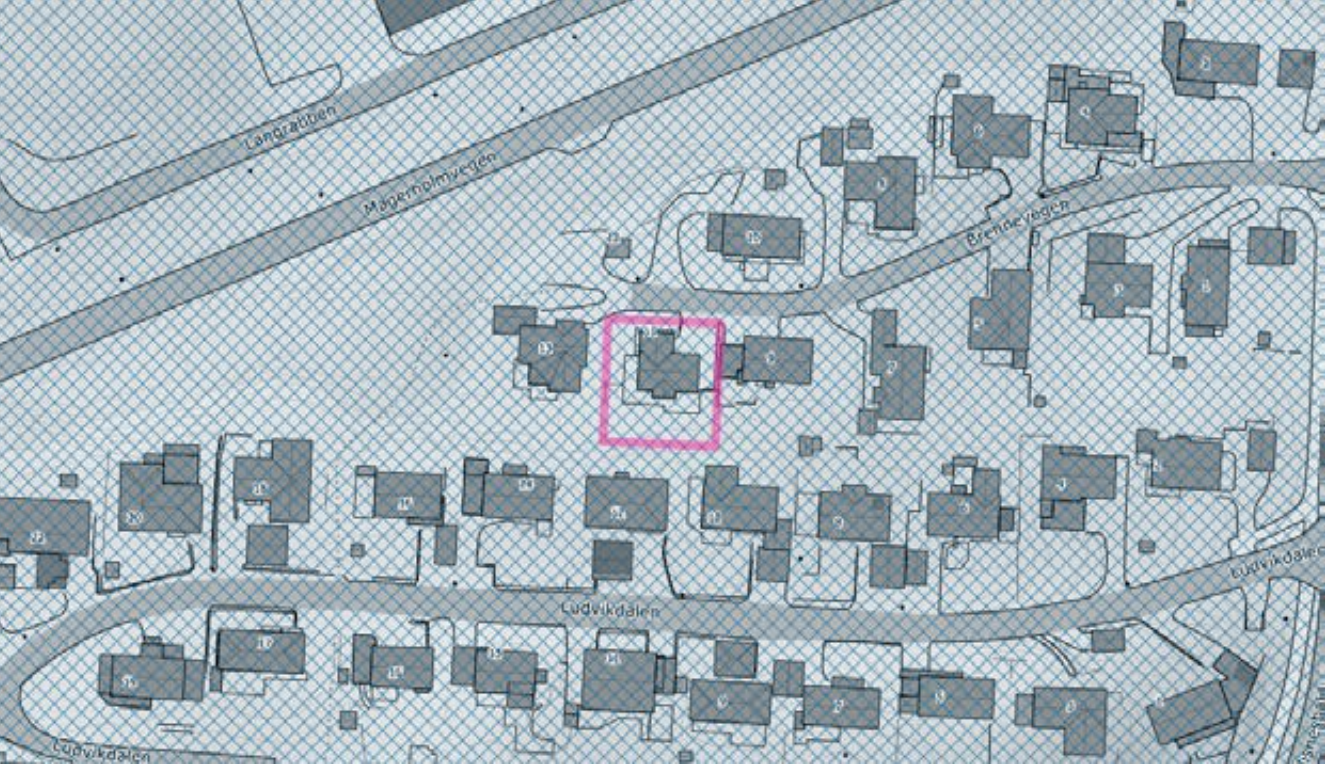


Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		590.69m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Grundig kartlagt med funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		590.69m ²

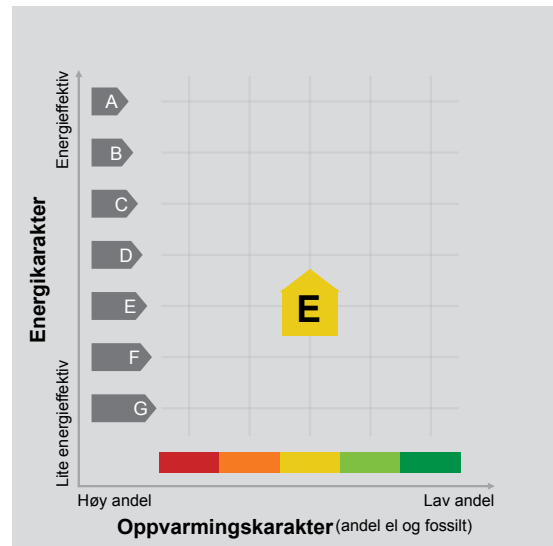
Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	7	44	0	0	1	590.69m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	134.98m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	590.69m ²
Friområde					Nåværende	0m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504213	Emblemsvågen, reg.plan for et boligområde ved E, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			590.69m ²

ENERGIATTEST

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



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Vask med fulle maskiner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 157
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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 eiendom (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-antennar 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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

NOTATER

[illegible]

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0192/25

Adresse: Brennevegen 11, 6013 ÅLESUND, gnr. 7, bnr. 44 i
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/