Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG



PROPR.NO

Selger
Trond-Vegard Evensen
91751609

Prisantydning
4 550 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1580 Gnr. 328 Bnr. 214

Enebolig | Hybelhus | Utleiebolig | Varmepumpe med energibrønn og vannbåren gulvvarme | 9 soverom | Utleid 44.000 pr/mnd

PRISANTYDNING
kr 4 550 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 27 748 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
289kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
289kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
51kvm

ANTALL SOVEROM
11

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
712kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1955







Velkommen til Våghallvegen 12!



Lekehus / utvendig bod.









Soverom nr. 2 med utgang til terrassen.



Fra soverom nr. 1 er det utgang til balkong.





Soverom nr. 3 i underetasjen. Rommet er ikke omsøkt fra s-rom til p-rom. Se punkt fredigattest/ brukstillatelse for mer informasjon.





Soverom nr. 1 i underetasjen.Rommet er ikke omsøkt fra s-rom til p-rom. Se punkt fredigattest/brukstillatelse for mer informasjon.



Vaskerom i underetasje.



Soverom nr. 2 i underetasjen. Rommet er ikke omsøkt fra s-rom til p-rom. Se punkt fredigattest/ brukstillatelse for mer informasjon.



Bad i underetasjen.



Teknisk rom i underetasjen. Varmepumpe-sentral med energibrønn. Er også sentralstøvsuger her. Er sjakt ifra bad 1 etg og ned til dette rommet med tanke på skittentøy.



Underetasjen vaskerom, gang, bad, 3 soverom, 2 boder, teknisk rom og garasje.Underetasjen er ominnredet i forhold til godkjente og byggemeldte tegninger.Se punkt fredigattest/brukstillatelse for mer informasjon.



Gang og trappesjakt 1 etasje.



Bad 1 etasje.



Bad 1 etasje.



Pent helfliset bad i 1. etasje med vannbåren varme i gulvet.





Rommet er innredet med innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/ hjørne



2: Soverom nr. 4 i 1. etasje



Soverom nr. 3 i 1. etasje



Romslig kjøkken i 1. etasje med god skapplass. Plass til spisebord i rommet.



Stort og fint integrert kjølehjørne.





Fra kjøkken er til tilgang til soverom nr. 1 i 1. etasje



Soverom ved kjøkken 1 etasje



Stue med til gang til soverom nr. 2 i 1. etasje





Stue 1.etasje



Soverom nr. 4 i 2. etasje



Soverom nr. 1 i 2. etasje



Soverom nr. 3 i 2. etasje



Stue i 2.etasje



2. etasje inneholder stue, 4 soverom og 2 kott.



Soverom nr. 2 i 2. etasje

Om tomten

Kort om eiendommen
Stor og velholdt enebolig med sentral beliggenhet i Brattvåg, i dag i bruk som hybelhus. Boligen ligger i enden av en blindvei i et etablert boligområde, med gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole, dagligvare, buss og sentrumsfunksjoner.
Eiendommen fremstår med normal god standard. Tak, fasade, bad og de fleste øvrige bygningsdelene er fornyet eller oppgradert i perioden 1998–2018, og boligen ble påbygd i 2010. Samme år ble det installert varmepumpe med energibrønn og vannbåren gulvvarme i de fleste oppholdsrom, noe som gjør boligen energivennlig i drift.
Utleieøkonomi: Huset er fullt utleid med 11 hybler/soverom og gir en leieinntekt på 44 000 kr pr. måned. Utleien skjer på løpende kontrakt som kan overtas av ny eier. Komplett inventar for drift som hybelhus kan overtas etter avtale (se «Løsøre og inventar»).
Opparbeidet hage, gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Visning etter avtale.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt like sør for Brattvåg sentrum, i enden av en blindvei i et etablert område med eneboliger og sentrumsbebyggelse. Kort vei til skole, barnehage, dagligvare, buss og sentrumsfunksjoner. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.
Skolekrets: Brattvåg (krets 24).

Annet

Fakta om hjemmet VÅGHALLVEGEN 12
Adresse
Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG
Prisantydning
Kr. 4 550 000- + omk
Omkostninger :
Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum : kr 113 750,-
Tinglysning av pantedokument : kr 545,-
Tinglysning av skjøte : kr 545,-
Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): 14 700
Totalt inkludert omkostninger : kr 4 664 840-
BRA-i/TBA
289 kvm/51 kvm
Innhold
ANDRE ETASJE
Stue, 4 soverom og 2 kott.
FØRSTE ETASJE
Entré, gang, stue, kjøkken og 4 soverom.
UNDERETASJE
Vaskerom, gang, bad, 3 soverom, 2 boder, teknisk rom og garasje.
Lovlighet: Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk i underetasjen. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.08.2026, utført av Per Kristian Låche.
Eierform
Eiet
Boligtype
Frittliggende enebolig
Byggeår
1955
Bebyggelse
Området består av eneboliger samt sentrumsbebyggelse.
Energimerke
Energifarge oransje og bokstav G
Tomt
712.5 kvm eiet
Garasje/Parkering
Tomten er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN
ADRESSE
Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG
SELGER
Trond-Vegard Evensen og Ilona Evensen
MATRIKKEL
Gårdsnummer 328, bruksnummer 214, i Ålesund kommune.
EIEFORM
Eiet
BOLIGTYPE
Frittliggende enebolig
ENERGIKLASSE
Energifarge oransje og bokstav G.
INFO ENERGIKLASSE
Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt. 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
Det er installert varmepumpe med energibrønn. Sentralt varmtvannsbereder, integrert i varmepumpen. Tilknyttet tappevann, vaskemaskin og oppvaskmaskin for strømsparing. Vannbåren varme i de fleste oppholdsrom, unntatt kjøkken, vaskerom, 2 soverom i underetasjen og andre etasje. Dette gjør boligen meget energivennlig og dagens eiere har brukt i 2024 totalt 20 179 kWh. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.
TOMT
Eiet tomt på 712,49 kvm.
BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. For øvrig er tomten opparbeidet med plen og beplantet med busker og trær. 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.
TAKST
Tilstandsrapport datert 18.08.2026. utført av Per Kristian Låche.
BYGGEÅR
1955
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.

Byggemåte

Enebolig med byggeår 1955. En solid eiendom hvor det er gjort større oppgraderinger de siste 15 år.
UTVENDIG
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater (Decra taksteins plater). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Foliebelagte stål renner/nedløp og beslag. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/ kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse med trykkimpregnert utførelse, bygget over verksteds rom i underetasje, ca. 55 kvm. Ca. 8,5 kvm er overbygget ved inngangen dør til første etasje. Det er også tilgang med terrassen med skyvedør fra soverom. Trapp i trykkimpregnert utførelse, fra terreng til terrasse og inngangsdør i første etasje.
SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2), tilstandsgrad 3 (TG 3) og tilstandsgrad IU (TG IU). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.
KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT - TILSTANDSGRAD IU
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det var ikke tilgang til

kaldt loft da det manglet åpner til loftluken, kaldt loft ble derfor ikke befart.
Tomteforhold - Drenering
Ukjent om det er uført noe med drenering etter byggeår. Kjeller var ikke mer fuktig på befarings dagen enn normalt for hus oppført på samme tids periode.
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK - TILSTANDSGRAD 2
Utvendig - Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Takstmanns kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK - TILSTANDSGRAD 2

Utvendig - Vinduer
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Dette skyldes mest sannsynlig at vinduer er ca. 30 år gamle, det nærmer seg tid for utskifting av disse.
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Utvendig - Utvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
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 eventuell 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.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

1998 Etterisolert yttervegger og tak • Mineralull blåst inn.
2003 Kjøkken
• Montert nytt kjøkken
2004 Terrasse
• Utvidet terrasse mot sør.
2004 Verksted
• Innredet verksted i rom under terrasse.
2010 Tilbygg
• Mot nord i tredje etasje.
2010 Byttet tak
• Byttet til Decra taksteins plater.
2010 Varmepumpe
• Installert varmepumpe med energibrønn og vannbåren gulvvarme.
2010 Bad første etasje
• Bygget nytt bad i første etasje.
2010 Fornyet
• Det meste av innvendig røropplegget og deler av el installasjon.
2013 Bad underetasje
• Innredet nytt bad i underetasjen.
• 2025 Ny utvendig slamavskiller montert, med nye rør i bakken tilkoblet naboens ledning. Samlet utlegg 202 000 kr (se «Vei, vann og avløp»).

REGULERINGS- OG AREALPLANER

REGULERINGSPLAN
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til Reguleringsplan for Brattvåg vest for Storgata, vedtatt 23.06.1978. Tomten vest for eiendommen er ubebygd per i dag. Mot nord grenser eiendommen til et område regulert til almennyttig formål - forsamlingslokale i henhold til samme plan.
KOMMUNEDELPLAN
I henhold til Kommunedelplan for Haram 2019 - 2031, vedtatt 18.6.2020, så ligger eiendommen i område avsatttil boligbebyggelse - nåværende. Eienedommen ligger også i hensynsone H910 og H310_4.
1) H910: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde:
"Område der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde fullt ut er synt med omsynssone (H910). Tiltak innanfor desse områda skal følgje gjeldande reguleringsføresegner for området."
2) H310_4: Ras- og skredfare - marin leire:
"Alle utbyggingsområde innanfor omsynssone skredfare H310_4 «marin leire» skal avklarast i forhold til om byggjegrunn tilfredsstiller tryggleikskrav i TEK17.
Område innanfor sone H310_4 er under marin grense, med marine lausmasseavsetningar og kartanalyser syner svært stor og stort sannsyn for funn av marin leire/ kvikkleire/ustabil grunn. Ved søknad om tiltak eller regulering i H310_4 skal det undersøkjast av fagkunnig om byggjegrunn er tilstrekkeleg trygg."
DOK-ANALYSE
I henhold til DOK-analyserapport datert 05.05.2023 så ligger eiendommen i et registrert skred analyseområde og snøskred - utløpsområde. 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

OPPVARMING

Det er installert varmepumpe med energibrønn. Sentralt varmtvannsbereder, integrert i varmepumpen. • Vannbåren varme i de fleste oppholdsrom, unntatt kjøkken, vaskerom, 2 soverom i underetasjen og andre etasje.
• Badene har vannbåren gulvvarme.
• Vaskerom har ingen varmekilde.
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

Det er installert fiber fra Tafjord i boligen. 300/300 linje.

PARKERINGSFORHOLD

Tomten er opparbeidet med gruset avkjørsel og biloppstillingsplass.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til både privat og offentlig vei. Vann og avløp er tilknyttet det offentlige nettet via private stikkledninger. På avløpsledningen ligger en privat slamavskiller.
I 2025 ble det ved gravearbeid avdekket brudd på slamavskilleren. Slamavskilleren ble skiftet ut, og nytt utløpsrør ble lagt i bakken og koblet til naboens ledning nedstrøms tanken. Arbeidet ble utført av Varme & Bad AS (ordre 3007660, utført 07.05.2025). Samlet utlegg for tiltaket var 202 000 kr. Dokumentasjon fra utførende følger vedlagt.
Private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det er installert fiber fra Tafjord (300/300).

BEBYGGELSE

Området består av eneboliger samt sentrumsbebyggelse.

BARNEHAGE/SKOLE/ FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 24 - Brattvåg

UTLEIE OG LEIEINNTEKT

Eiendommen er registrert som enebolig med én boenhet i matrikkelen og kan leies ut i sin helhet til boligformål. Boligen er for tiden utleid til et firma med arbeidere ved nærliggende verft Vard Brattvåg for 44 000 kr pr. måned, bundet kontrakt frem til 31 mars 2027.
Radon ved utleie. Strålevernforskriften stiller krav til dokumentert radonnivå i utleieboliger. Det er per i dag ikke foretatt radonmåling i boligen, og bygget er ikke utført med radonsperre. Måling anbefales gjennomført. Området er i DOK-analyse (05.05.2023) registrert med moderat til lav radon-aktsomhet.

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

ENEBOLIG
Etter det Ålesund kommune opplyser foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra
husets opprinnelse i deres arkiver, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av den opprinnelige boligen kan derfor i utgangspunktet ikke dokumenteres. Det foreligger

imidlertid byggemeldte tegninger datert august 1952. Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag. Kopi av tegningene følger vedlagt i salgsoppgaven.
TILBYGG 1
Det foreligger et svar på melding om tiltak - tilbygg til bolighus datert 28.08.2003. Kommunen hadde ingen merknader til meldingen forutsatt at alt byggearbeid måtte utføres etter plan- og bygningslov med forskrifter. Tilbygget ble registrert tatt i bruk i matrikkel den 01.12.2004. Kopi svar på melding med tilhørende tegning følger vedlagt i salgsoppgaven.
TILBYGG 2
Det foreligger en ferdigattest datert 06.09.2018 knyttet til tilbygg enebolig. Kopi av ferdigattest med tilhørende tegninger følger vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger bygemeldte tegninger datert, 30.11.2006 for tilbygg 2 hvor 1. etasje og loftsetasjen fremgår. Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk, men det er ikke foretatt noen søknadspliktige tiltak. Planløsning av underetasjen fremgår inne av innmeldte tegninger. Tilbygd del består i dag av bod, bad og soverom.
I følge byggemeldte tegninger datert 08.1952, er det avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Inntegnet vaskerom, to boder og toalett er nå benyttet til soverom, opprinnelig arbeidsrom er nå soverom, gang, bad og del av rullebod er nå vaskerom. Det er tillaget bod mot vaskerom som opprinnelig er godkjent som del av bad og rullebod. To boder er nå del av trappegang, og det er tillaget utgangsdør til gårdstun fra trapp.

FERDIGATTEST/ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FORTSETTER

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 lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne 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, disponibelt areal, hobbyrom). 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. 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. 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

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om
radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.
Radon - Tilstandsgrad 2
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.
I henhold til vedlagte DOK-analyserapport datert 05.05.2023 så ligger eiendommen i et område der radon aktsomhet er registrert som moderat til lav. 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.

INNHOLD

ANDRE ETASJE
Stue, 4 soverom og 2 kott.
FØRSTE ETASJE
Entré, gang, stue, kjøkken og 4 soverom.
UNDERETASJE
Vaskerom, gang, bad, 3 soverom, 2 boder, teknisk rom og garasje.
Lovlighet: Det er noe avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk i underetasjen. Se punkt ferdigattest/ brukstillatelse for mer informasjon.
Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.08.2026, utført av Per Kristian Låche.

STANDARD

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong pate mot grunn. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte hvitmalte dører. Skyvedørsgarderobe i gang.
KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, mikro, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Bad i første etasje har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/ hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 4. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entré. Fuktkvotemåling (vekt%) i
konstruksjonen ble målt til 8,5.
Bad i underetasje har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 3. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.
Vaskerom i underetasje. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er fra bygge år, det var ikke noe regelverk for slike rom på den tiden. Taket har panel. Vegger i malt betong. Gulvet har malt/ behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50mm. Det er eldre soilsluk , malt gulv. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Vask Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

• Innvendige vannledninger er av kobber frem til vaskerom, for disse er mer enn halvparten av levetiden overskredet så disse får TG 2. I delen som er renovert er det lagt rør-i-rør system som er samlet i teknisk rom.
• Det er avløpsrør av støpejern.
• Boligen har naturlig ventilasjon.
• Det er installert varmepumpe med energibrønn.
• Sentralt varmtvannsbereder, integrert i varmepumpen. Tilknyttet tappevann, vaskemaskin og oppvaskmaskin for strømsparing.
• Sentralstøvsuger installert.
• Vannbåren varme i de fleste oppholdsrom, unntatt kjøkken, vaskerom, 2 soverom i underetasjen og andre etasje. Dette gjør boligen meget energivennlig og det brukes gjennomsnitt ca 14 000 kWh pr år.
• Større deler av el anlegget er byttet i år 2010 med automatsikringer og det meste av ledninger.
VÅGHALLVEGEN 12
• Brannslokkings apparat i første etasje og kjeller, seriekoblede røykvarslere i hver etasje.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller tilstandsgrad 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK - TILSTANDSGRAD 2
Våtrom - Ventilasjon - Vaskerom
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Takstmanns kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad
Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Feil avslutning mot gulv.
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK - TILSTANDSGRAD 2
Innvendig - Overflater
Det er påvist fuktskader på overflater. Noe vannskader på gulv i soverom ved verandadør, kun visuelt
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.
Innvendig - Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig - Pipe og ildsted Pipevanger er ikke synlige.
Innvendig - Rom Under Terreng
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er noen steder
saltutslag i underetasjen, dette er ikke unormalt i slike konstruksjoner når de er såpass gamle, da det er en del fugt vandring i slike betong vegger/gulv.
Innvendig - Innvendige trapper
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Vaskerom
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGANLEGG

Utførte feiinger
04.06.2018 - Ingen hjemme
01.10.2020 - Ingen hjemme
06.04.2022 - Ingen hjemme - Ikke Aktuelt
06.04.2024 - Neste feiing planlagt
Det er installert en eldre vedovn i første etasje. I vedlagte tilstandsrapport påpeker takstmann at pipevanger er ikke synlige.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført tilsyn med fyringsanlegget i boligen.
Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg fra Ålesund Brannvesen 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

Kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn på kjøkken medfølger i handelen. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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.

Komplett inventar satt opp for hybelhus med 11 soverom slik som huset fremstår klart til utleie kan overdras for en sum av kr 100.000,- Dette avtales direkte med kjøper i etterkant av salget.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 27 748,- pr år 2023

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, avløpsgebyr, feie-/tilsynsgebyr, renovasjon 140 liter, renovasjon 240 liter og henteavstand 24-40 meter.
Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.
Miljøstasjonskortet fra attvin skal følge boligen.

VANNAVGIFT

Årlig kr 3 802,- Vannavgift år: 2023

INFO VANNAVGIFT

Avgiften til Brattvåg Vassverk SA fordeles over 2 terminer.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 750 000,- som primærbolig for 2021

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 700 000,- som sekundærbolig for 2021

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

Oppgjør

Det presiseres at oppgjøret må betales senest 2 virkedager før overtagelse slik at de står på klientkonto senest siste virkedag før overtagelse. Kjøpesummen samt omkostninger regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er kreditert Norsk eiendomsoppgjør AS sin klientkonto. Bankens valuteringsdato anses således som innbetalingsdato og legges til grunn ved en eventuell renteberegning mellom partene

SERVITUTTER/ RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
HEFTELSER
Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.
Heftelser i eiendomsrett:
1946/101482-4/58 18.09.1946 BESTEMMELSE OM GJERDE
Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning avholdt 19.08.1946: Selgeren fraskriver seg gjerdeplikt.
1946/101482-5/58 18.09.1946 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samtskylddelingsforretning avholdt 19.08.1946: Det er gjensidig rett til framføring av skjulte kloakk og vanngrøfter.
GRUNNDATA
1946/101482-1/58 18.09.1946 REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1507 GNR: 328 BNR: 2
Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning avholdt 19.08.1946.
2020/1028676-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 214
EIENDOMMENS RETTIGHETER
Servitutter:
1946/101482-2/58 18.09.1946 BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 1507 GNR: 328 BNR: 2
Dvs: Jfr. Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning avholdt 19.08.1946: Med parsellen følger rett til vei Kronprins Olav gata til fortsettelse av den veien som allerede er påbegynt.
For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO
13.09.2023

FORSIKRINGSSELSKAP

Fremtind
POLISENUMMER
27483879

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/ boligsalgsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

18.08-2026

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring igjennom Gjensidige Forsikring ASA.

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 bygningssakyndig 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.

SENTRALE LOVER forts

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 propp.no skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/ handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
• Selgers egenerklæring
• Nabolagsprofil
• Bygningsinformasjon
• Byggemeldt tegning 1952
• Byggemeldt tegning tilbygg 2003
• Svar på melding - tilbygg 2003
• Byggemeldte tegninger tilbygg 2006
• Ferdigattest tilbygg (2006) 2018
• Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg • Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning
• Matrikkelkart
• Situasjonskart
• Ledningskart
• Kart over veiadkomst
• Reguleringsplan
• Kommunedelplan
• Dok-analyserapport
• Energiattest

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på propp.no sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternavtvit 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 selger. Selger 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.
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.

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
113 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

129 540 kr (Omkostninger totalt)

---

4 679 540 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

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 en bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG
HARAM kommune
gnr. 328, bnr. 214

Markedsverdi

4 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 09.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12020-1361 **Eiendomsverdi ref nr:** EI7725

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche

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.

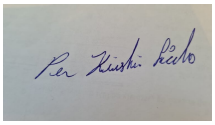
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche
Uavhengig Takstingeniør
post@lache.no
915 46 514

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

En solid eiendom hvor det er gjort større oppgraderinger de siste 15 år.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

Gå til side

Taket har taktekking av stål/aluminiumsplater (Decra taksteinsplater) og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i treverk med ytterdør, heve/skyvedør og garasjeport i treverk.
Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon.
Terrasse i trykkimpregnert utførelse, bygget over verksteds rom i underetasje, ca. 50m2. Det er også tilgang til terrassen med skyvedør fra soverom.
Ca. 8,5m2 er overbygget ved inngangen til 1.etg.
Balkong i 2.etg
Trapp i trykkimpregnert utførelse, fra terreng til terrasse og inngangsdør i 1.etg
Trapp i betong langs husvegg.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med parkett, laminat og flis.
Veggene er med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen er med malte plater og trepanel.
Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Betong plate mot grunn.
Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.
Det er mursteinspipe. Det finnes en eldre vedovn i 1.etg.
Gulvet er lagt med laminat over betong. Veggene er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malt tretrapp.
Det er malte fyllingsdører og profilerte dører innvendig.
Skyvedørsgarderobe i gang.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1.etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagt og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 4 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 33 mm.
Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7 %.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter annet regelverk. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er fra byggeår, det var ikke noe regelverk for slike rom på den tiden.
Vegger i malt betong. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde og med 5 cm fall mot sluk.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, både skjult og synlig, før 2000. Sluket er av eldre soiltype, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da det ikke er fysist mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himlingsplater i innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er 7 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende teknisk rom ved dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,5 %.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microbølgeovn og vannstoppsystem er montert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber frem til vaskerom, for disse er mer enn halvparten av levetiden overskredet så disse får TG2. I delen som er renovert er det lagt rør-i-rør system som er samlet i teknisk rom.
Det er støpejernsrør før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er installert væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).
Det er sentral varmtvannsberedning, integrert i varmepumpen.
Tilknyttet tappevann, vaskemaskin og oppvaskmaskin for strømsparing.
Vannbåren varme i de fleste oppholdsrom, unntatt kjøkken, vaskerom, 2 soverom i underetasjen og 2.etg.
Dette gjør boligen meget energivennlig og det brukes i gjennomsnitt ca. 14.000 kWh pr år.

Beskrivelse av eiendommen

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Større deler av el-anlegget er byttet i år 2010, automatsikringer og kursoversikt.
2020: utbedring etter el-rapport
2024: utskiftning av overbelastningsvern og skifte av måler, dokumentasjon hos eier
Det er seriekoblede røykvarslere i hver etasje, brannslokkings apparat i 1.etg og underetasje
Sentralstøvsuger installert i teknisk rom i underetasje

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Ukjent om det er utført noen drenering etter byggeår. Kjeller var ikke mer fuktig på befaringsdagen enn normalt for hus oppført på samme tidsperiode.
Grunnmuren er av betong, og fundamentene er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025, med tilknytning via slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Vannledning av ukjent type.
Ref eiers egenerklæring

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	289 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	289 m²
Totalpris	4 550 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

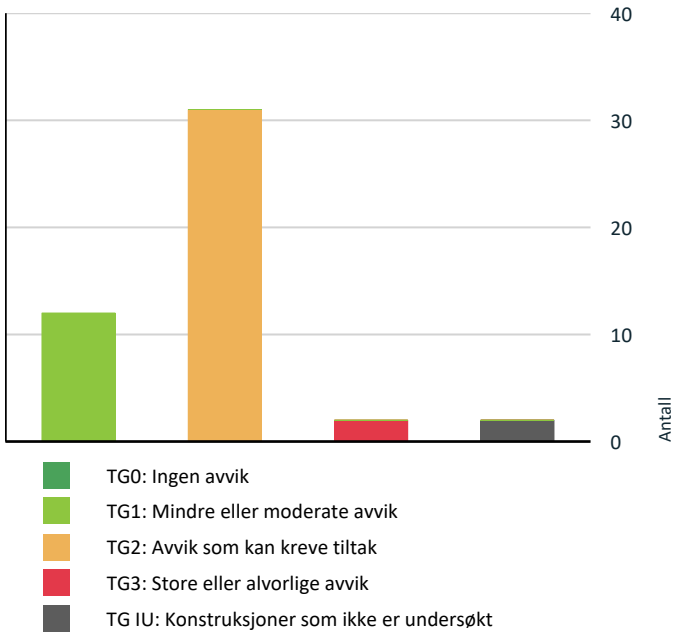
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret bruk i forhold til opprinnelige tegninger. Eier opplyser følgende i egenerklæring:

"I følge byggemeldte tegninger datert 08.1952, er det avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Inntegnet vaskerom, to
boder og toalett er nå benyttet til soverom, opprinnelig arbeidsrom er nå soverom, gang, bad og del av rullebod er nå vaskerom. Det er tillaget bod
mot vaskerom som opprinnelig er godkjent som del av bad og rullebod. To stk. boder er nå del av trappegang, og det er tillaget utgangsdør til
gårdstun fra trapperom.
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"

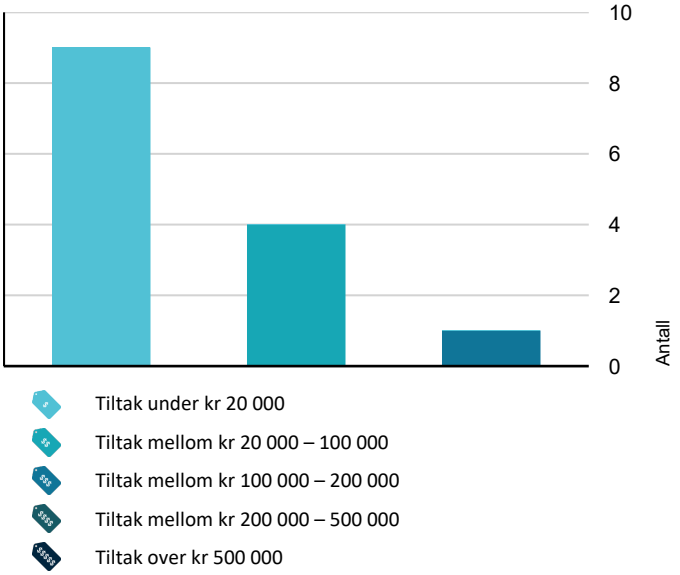
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Anvendelse
Utleie med 11 soverom.

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Etterisolert yttervegger og tak	Mineralull blåst inn.
2003	Kjøkken	Montert nytt kjøkken
2004	Terrasse	Utvidet terrasse mot sør.
2004	Verksted	Innredet verksted i rom under terrasse.
2010	Tilbygg	Mot nord i 3.etg.
2010	Byttet tak	Byttet til Decra taksteins plater.
2010	Varmepumpe	Installert varmepumpe med energibrønn og vannbåren gulvvarme.
2010	Bad 1 etg.	Bygget nytt bad i 1.etg.
2010	Fornyet	Det meste av innvendig røropplegget og deler av el installasjon.
2013	Bad under etg.	Innredet nytt bad i underetasjen.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

• Dette skyldes trolig at vinduene er ca. 30 år gamle, det nærmer seg tid for utskiftning av disse. Vinduer har begrenset isolasjons evne når de blir eldre da gassen mellom glassene blir dårlige.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk med ytterdør, heve/skyvedør og garasjeport i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass

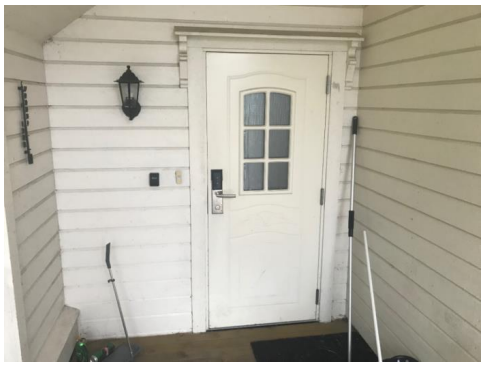
Konsekvens/tiltak

• Kondensering på glass i skyvedør



Råte skadet.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong og terrasse på understøttende konstruksjon.
Terrasse i trykkimpregnert utførelse, bygget over verksteds rom i underetasje, ca. 50m2. Det er også tilgang til terrassen med skyvedør fra soverom.
Ca. 8,5m2 er overbygget ved inngangen til 1.etg.
Balkong i 2.etg

Vurdering av avvik:

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



Balkong med dør fra soverom.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trykkimpregnert utførelse, fra terreng til terrasse og inngangsdør i 1.etg
Trapp i betong langs husvegg.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.



Trapp i betong langs hus vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat og flis.

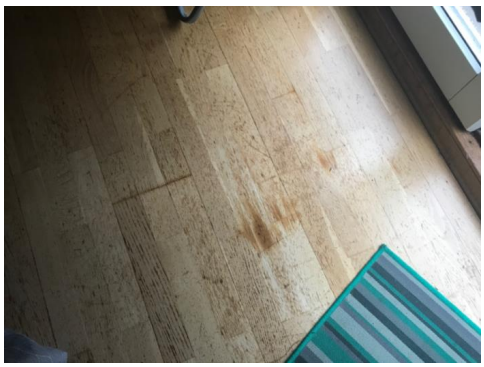
Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjolder etter bruksslitasje utover normal.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, trepanel og betongvegg. Himlingen er med malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er et trebjelkelag. Betong plate mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet i følge Norges Geologiske undersøkelse NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe. Det finnes en eldre vedovn i 1.etg.

Vurdering av avvik:

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er lagt med laminat over betong. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er noe fugt skjolder i boder i kjeller



Fugt inntrengning i en bod, dette er i begrenset omfang og gulv/vegger er av mur så dette antas tørker opp mellom hver gang det kommer inn vann. Det antas at det ikke blir skader av dette vannet på byggningen. Disse rommene må det vurderes hva som blir plassert så det ikke blir skader på foreksempen på klær og lignende.



Skjolder etter fugt i bod.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører og profilerte dører innvendig.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 4 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppforet treskel.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 33 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

• Det er påvist riss/avskallinger på badekar.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7 %.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annet regelverk. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er fra byggeår, det var ikke noe regelverk for slike rom på den tiden.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Rommet har vegger og gulv av mur så det er ikke store mulighet for skader fra vann i rommet til tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i malt betong. Himlingen har panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det er noe avflasset maling som kan males opp til hele flater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde og med 5 cm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke en tett løsning slik gulvet er i dag med malte flater

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig så det ikke blir lekkasjer

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, både skjult og synlig, før 2000. Sluket er av eldre soiltype, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

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

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det anbefales å montere elstyrt avtrekksvifte

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da det ikke er fysist mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst utført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

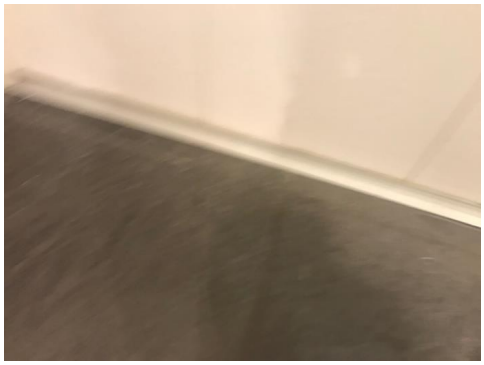
Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Veggplater er montert ned til gulvet. De skal normalt bli montert bunnlist for drenering og avsluttes ca. 50mm over gulv.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er 7 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

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



Opphøyet treskel

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



List mot fliser med silikon til fliser, forhindrer vann å renne fra rommet og ned i sluk.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

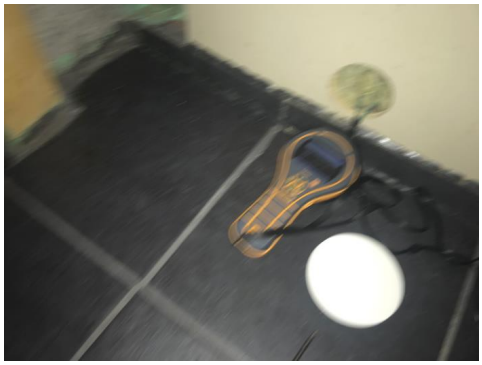
UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende teknisk rom ved dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,5 %.

Tilstandsrapport



Fra tilstøtende teknisk rom.



Vegg til badet er foret ut fra grunnmur av lettklinker betong så man kan se mellom grunnmur og vegg til badet fra teknisk rom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, microbølgeovn og vannstoppsystem er montert.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobber frem til vaskerom, for disse er mer enn halvparten av levetiden overskredet så disse får TG2. I delen som er renovert er det lagt rør-i-rør system som er samlet i teknisk rom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

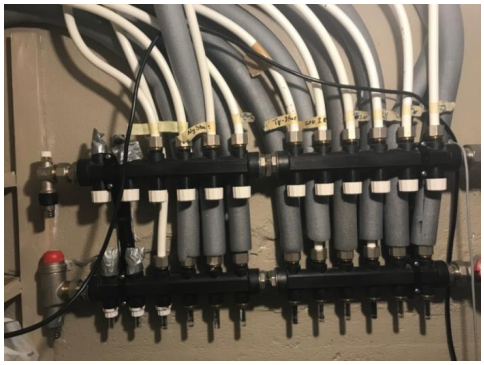
TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert væske-til-vann varmepumpe (berg-/jordvarme).

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Fordelings stokk.



Varmesentral.



Varmerør og ekspansjonstank.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning, integrert i varmepumpen.
Tilknyttet tappevann, vaskemaskin og oppvaskmaskin for strømsparing.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i de fleste oppholdsrom, unntatt kjøkken, vaskerom, 2 soverom i underetasjen og 2.etg.
Dette gjør boligen meget energivennlig og det brukes i gjennomsnitt ca. 14.000 kWh pr år.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Større deler av el-anlegget er byttet i år 2010, automatsikringer og kursoversikt.
2020: utbedring etter el-rapport
2024: utskiftning av overbelastningsvern og skifte av måler, dokumentasjon hos eier



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er seriekoblede røykvarslere i hver etasje, brannslokkings apparat i 1.etg og underetasje

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger installert i teknisk rom i underetasje

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent om det er utført noen drenering etter byggeår. Kjeller var ikke mer fuktig på befaringsdagen enn normalt for hus oppført på samme tidsperiode.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, og fundamentene er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2025, med tilknytning via slamavskiller med overløp til offentlig avløpsnett. Vannledning av ukjent type.
Ref eiers egenerklæring

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

289 m²/289 m²

Enebolig: 2 Stuer, 11 Soverom, 2 Kott, Entré, 2 Gang, Kjøkken, 2 Bad, 2 Bod, Vaskerom, Teknisk rom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 000 000

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	**4 550 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 550 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området og markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Boligen er normalt utleid til ansatte i lokale bedrifter, leieinntekt er 44.000,-/mnd og den er fullt utleid frem til 1 april 2027. Dette er med som grunnlag for verdisetting av eiendommen.

Beregninger

Årlige kostnader

FDV	Kr.		60 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Oppgaderinger på 2000 tallet.	Kr.		1 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 950 000**

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.		850 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 050 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

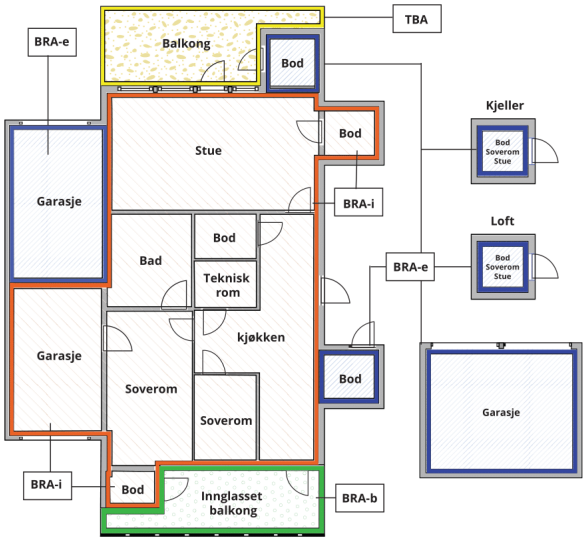
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	71			71	5
1.etasje	103			103	46
Underetasje	115			115	
SUM	**289**				**51**
SUM BRA	**289**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott, kott 2		
1.etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4		
Underetasje	Bod, bod 2, vaskerom, gang, bad, teknisk rom, garasje, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Areal for verkstedrom i underetasje utgjør ca. 25 m2 BRA
Det er ca. 2.15 m takhøyde i underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er endret bruk i forhold til opprinnelige tegninger. Eier opplyser følgende i egenerklæring:

"I følge byggemeldte tegninger datert 08.1952, er det avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Inntegnet vaskerom, to
boder og toalett er nå benyttet til soverom, opprinnelig arbeidsrom er nå soverom, gang, bad og del av rullebod er nå vaskerom. Det er tillaget bod
mot vaskerom som opprinnelig er godkjent som del av bad og rullebod. To stk. boder er nå del av trappegang, og det er tillaget utgangsdør til
gårdstun fra trapperom.
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"

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet en del overflater.

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2026	Per Kristian Låche, selvsyn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	328	214		0	712.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Våghallvegen 12

Hjemmelshaver
Evensen Ilona, Evensen Trond-Vegard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en sentral beliggenhet i Brattvåg. Området består av eneboliger samt sentrumsbebyggelse, det er gangavstand til barnehage, barne- og ungdomsskole samt forretninger i Brattvåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt på 712m2. Gruset avkjørsel og biloppstillingsplass. Beplantet med busker og trær

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	2748379			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiers opplysninger	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	29.10.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Våghallvegen 12	Våghallvegen 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

28-06-2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 27483879

Informasjon om selger

Selger

Evensen, Trond-Vegard

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet dusjbatteri baderom 1 etg.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Johansen VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring etter el-rapport

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elpower AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av overbelastningsvern + skifte av måler.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bra Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

I følge byggemeldte tegninger datert 08.1952, er det avvik fra byggemeldte tegninger og dagens bruk av underetasjen. Inntegnet vaskerom, to boder og toalett er nå benyttet til soverom, opprinnelig arbeidsrom er nå soverom, gang, bad og del av rullebod er nå vaskerom. Det er tillaget bod mot vaskerom som opprinnelig er godkjent som del av bad og rullebod. To stk. boder er nå del av trappegang, og det er tillaget utgangsdør til gårdstun fra trapperom.
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.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Er lagt gulv-laminat på 1 soverom i u.etg + malt / renovert 4 soverom i 2 etg + 2 soverom u.etg + delt opp med lettvegger i 1.etg for flere soverom.
Er også installert digital lås på hoveddør som kan fjærn-betjenes med TT-Lock. Dette er gjort av huseier som har over 30 år i byggebransjen.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble avdekket brudd på slamavskilleren, og denne måtte derfor skiftes ut.
Ved oppgraving viste det seg at utløpsrøret var fullstendig oppsmuldret, og det lot seg ikke punktreparere.
Det ble derfor nødvendig å etablere et nytt utløp fra tanken til et godkjent utslippspunkt.
I denne forbindelse tok vi kontakt med naboen, og det ble inngått en avtale om tilkobling til hans eksisterende og godkjente utslipp (avklart og godkjent av Haram kommune).
Dette var en langt mer kostnadseffektiv løsning enn alternativet, som ville vært å føre ledningen helt frem til kommunal tilknytning.
For å få plass til den nye tanken måtte det også gjennomføres sprengning av fjell.
Montering av betongblokk for å beskytte lokket som stikker opp over bakkenivå (sikkerhetstiltak for å hindre at barn kan åpne lokket og falle ned i tanken).
Opparbeiding og tilsåing av plen, samt reparasjon av skadet betongmur. Dette arbeidet er bestilt fra Varme og Bad AS er utført sommeren 2025.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48847745

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Trond-Vegard Evensen	**2026-08-13**

Identification

Trond-Vegard Evensen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 328, Bruksnummer 214 i 1580 HARAM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.01.2025 kl. 20.02
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.01.2025 kl. 20.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/747217-1/200 28.06.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 2 500 000
Omsetningstype: Fritt salg
EVENSEN ILONA
FØDT: 24.09.1980 IDEELL: 1/2
EVENSEN TROND-VEGARD
FØDT: 14.05.1972 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1946/101482-4/58 18.09.1946 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1946/101482-5/58 18.09.1946 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

2019/747238-1/200 28.06.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1946/101482-1/58 18.09.1946 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1580 GNR: 328 BNR: 2

2020/1028676-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1534 GNR: 28 BNR: 214

2024/138018-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1507 GNR: 328 BNR: 214

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Våghallvegen 12, 6270 BRATTVÅG har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Våghallvegen 12

Nabolaget Brattvåg - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Våghall Linje 230, 231, 232, 236	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	48 min

Skoler

Brattvåg barneskule (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser	19 min 1.3 km
Brattvåg ungdomsskule (8-10 kl.) 158 elever, 10 klasser	12 min 0.8 km
Haram vidaregåande skule 261 elever, 14 klasser	8 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Brattvåg	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

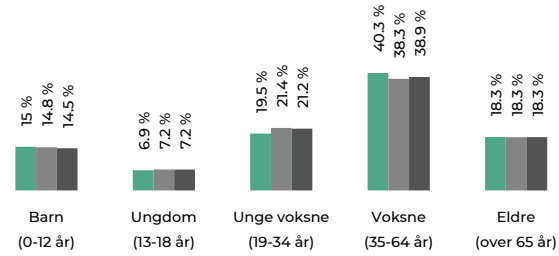
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brattvåg	2 486	1 214
Ålesund kommune	67 115	32 693
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brattvåg barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 0.8 km
Tryggheim barnehage Brattvåg (0-5 år) 82 barn	20 min 1.4 km
Utigarden barnehage (1-5 år) 37 barn	9 min 8.6 km

Dagligvare

Bunnpris Brattvåg Post i butikk, søndagsåpent	11 min 0.8 km
Coop Extra Brattvåg	14 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Båt/ferge

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

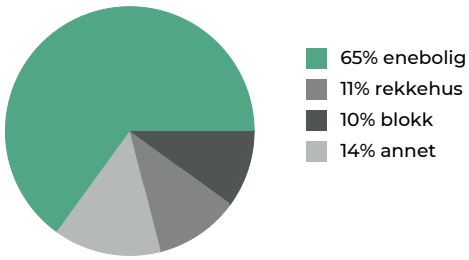
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Sport

Brattvåg stadion		11 min
Ballspill, fotball, friidrett		0.7 km
Brattvåghallen		12 min
Aktivitetshall		0.8 km
Sprek365 Brattvåg		9 min

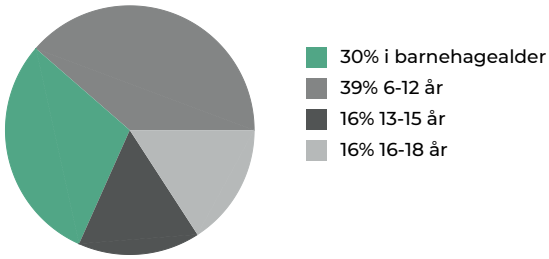
Boligmasse



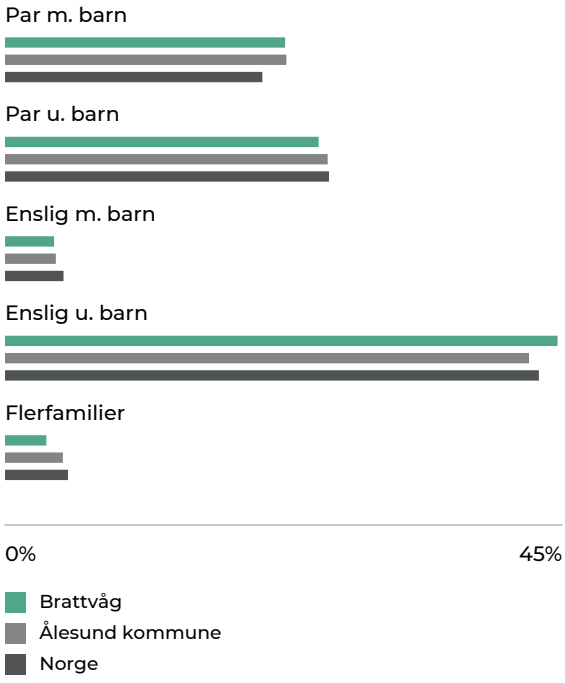
Varer/Tjenester

Brattvåg Senteret	13 min
Boots apotek Haram	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



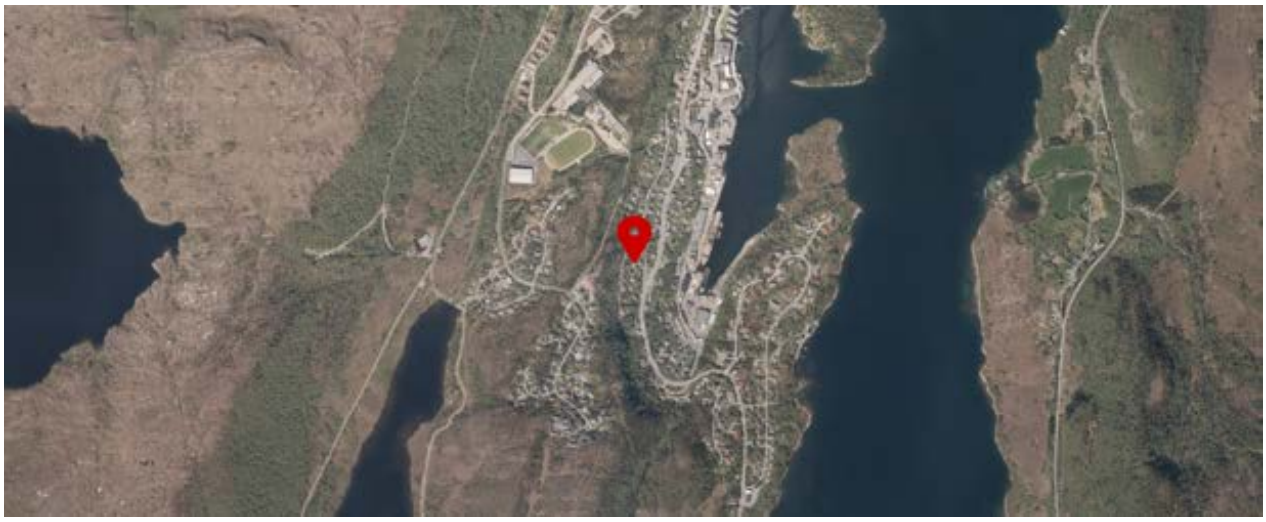
Familiesammensetning

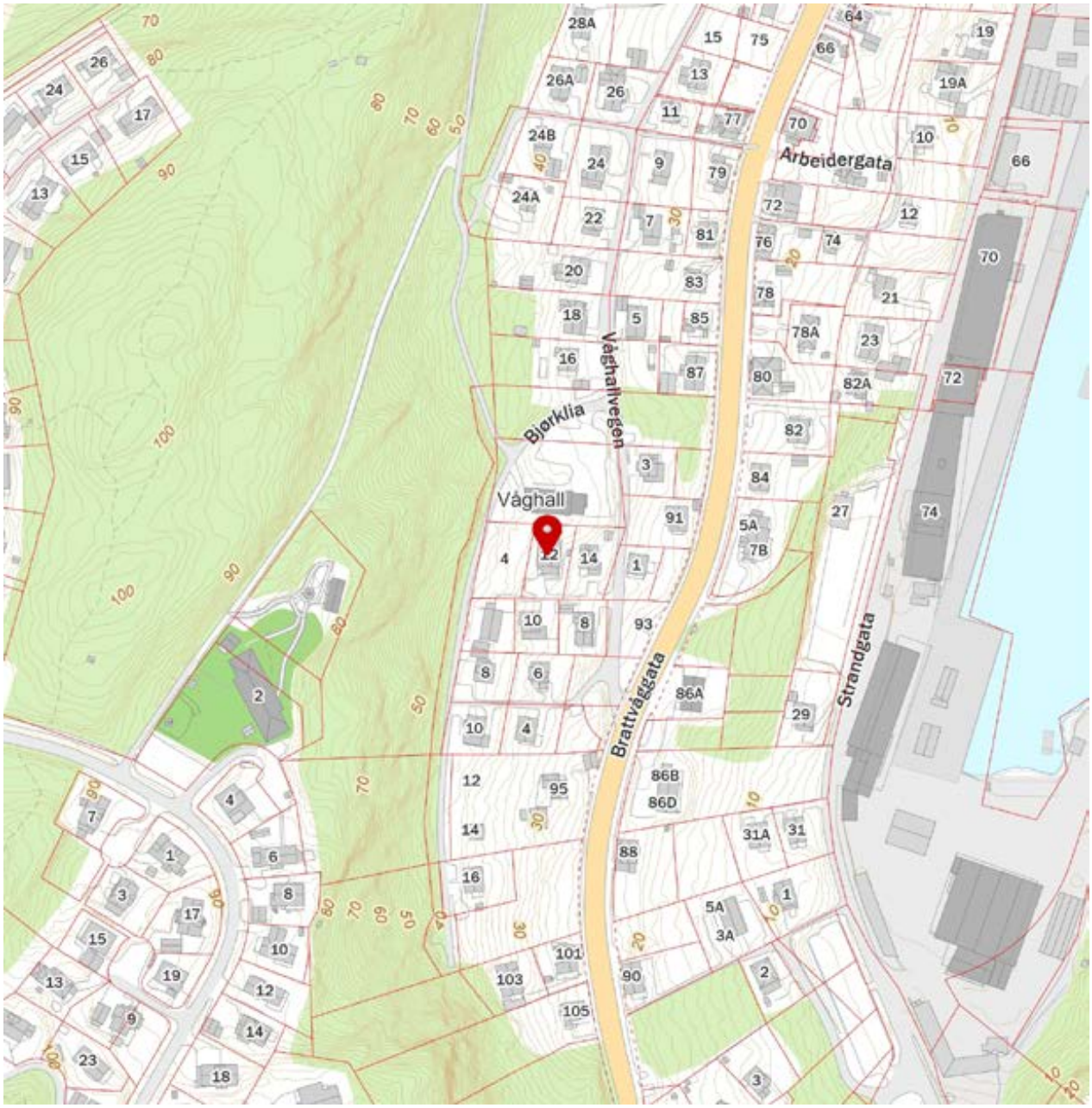


Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Ålesund kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1507 - Ålesund kommune	**328**	**214**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	180572740	0	Tatt i bruk		264	30	0	264

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6942664 Øst: 368686 System: EPSG:25832	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		31.08.2007
EB-Endre bygningsdata	26.10.2022	26.10.2022

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Våghallvegen 12	328	214	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	103	0	103

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	73	0	73

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	88	0	88

Referanse

1-Kommunal kode 1: BRA pr. etg. lagt inn på grunnlag av takst 5.11.2020

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	180572740	1	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	29	0	0	29

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	28.08.2003	01.09.2003
IG-Igangsettingstillatelse	01.09.2003	01.12.2003
TB-Tatt i bruk	01.12.2004	10.12.2004

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		328	214	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	29	0	29

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: D162/03

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tilbygg	180572740	2	Ferdigattest	Bolig	112	30	0	112

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	30.11.2006	01.12.2006
IG-Igangsettingstillatelse	30.11.2006	21.09.2018
FA-Ferdigattest	06.04.2018	21.09.2018

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Våghallvegen 12	328	214	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	40	0	40

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	32	0	32

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	40	0	40

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: D303/06

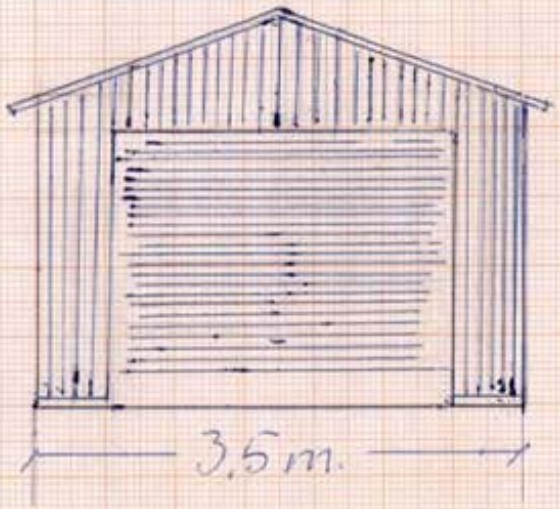
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

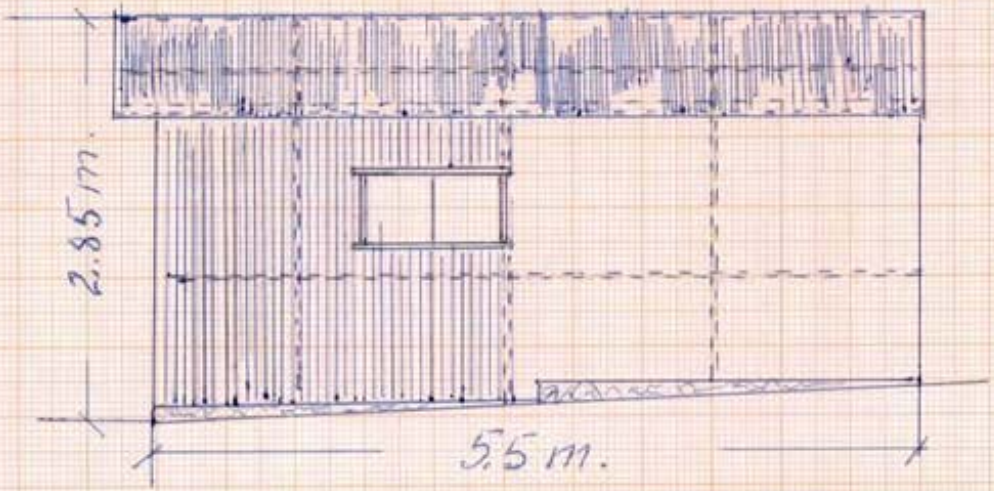
Det tas forbehold om feil og mangler.

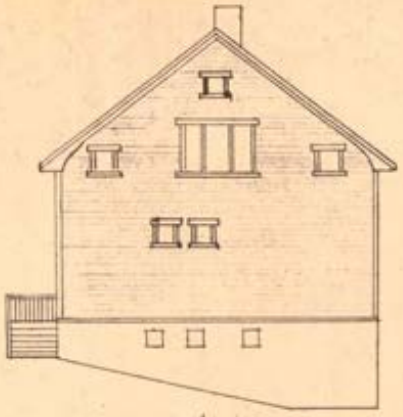
KOMMENTARFELT:

Jf. Hamar bygningsråd 11. Sept.
Jnr. 405/73 framlagt i møte 18/10-73.
Godkjent på vilkår at merknader
som er påført vert retta.

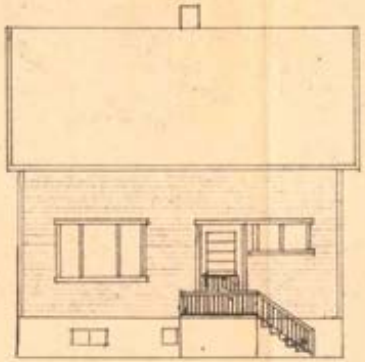
GARASJE FOR SVERRE HØGSET



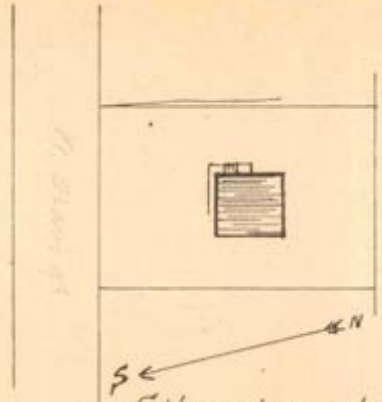




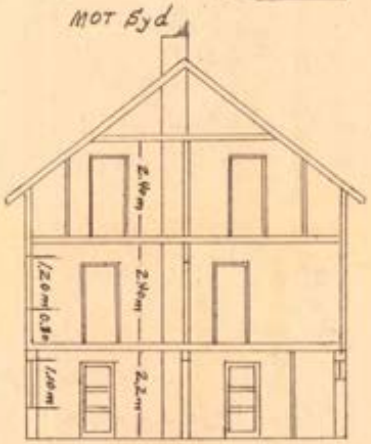
Mot Syd



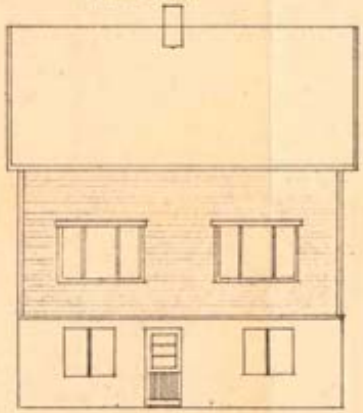
Mot Vest



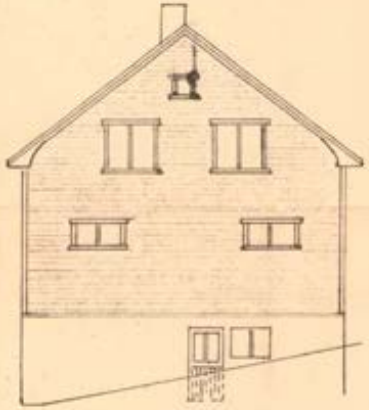
Situasjonsplan 1/500



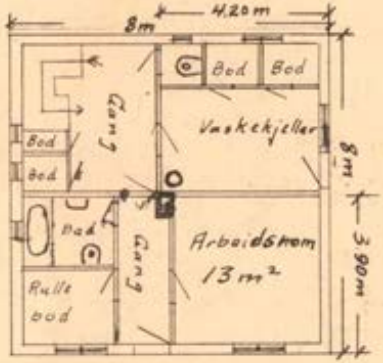
Snitt



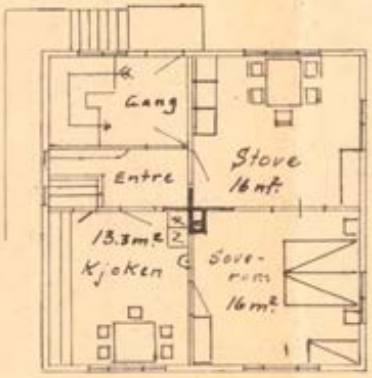
Mot Rust



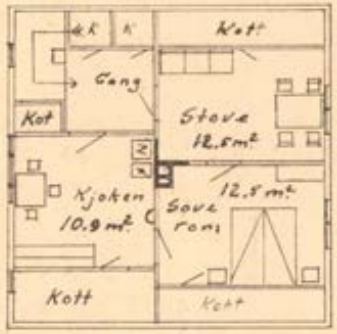
Mot Nord



Kjellarplan.



1 Høgd.



Loftplan.

Tomansbelig for
Sverre Högset
Moal 1/100
BRATTVÅG
August 1952
Sverre Högset

HARAM
KOMMUNE
RÅDMANNEN

Tore Herstad
Våghallvegen 12

N-6270 BRATTVÅG
Norge

A
03/00585-003 006184/03
BYG/BYG/AOP
GBR 28/214
28.08.03

Svar på melding

Delegasjonssak: Byg 0162/03.
Melding er motteke her.

Gjeld:	**Tilbygg bustadhus.**
Areal:	*Bebygd areal: m^2, bruksareal:* **29 m^2**
Byggestad:	**Gbnr 28/214 i Brattvåg.**
Tiltakshavar:	**Tore Herstad**

Bygninga sitt bruttoareal overstig ikkje 30 m^2.

Vilkåra for å behandle saka etter plan- og bygningsloven § 86a er stetta.

KOMMENTAR

- I samsvar med plan- og bygningslova § 86a har Haram Kommune ingen merknad til meldinga.

Følgende må etterkommast:

- Alt byggearbeid må utførast etter plan- og bygningslov med forskrifter.

Er ikkje arbeidet sett igang innen 3 år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyvet bort. Det samme gjeld hvis arbeidet vert innstilt i lenger tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslova § 96.

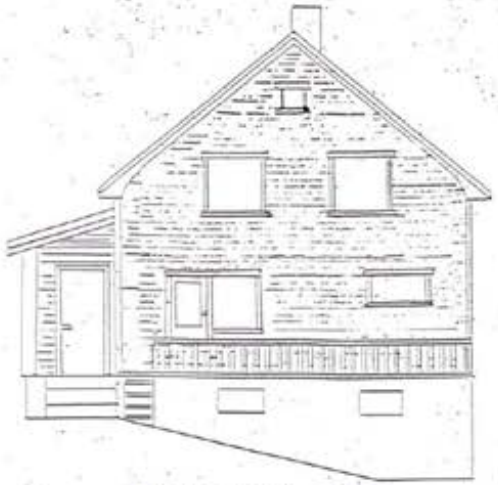
Tiltakshaver må varsle Tekn.sjef når arbeidet vert sett igang og når det er ferdig.

Med vennlig helsing
for Haram kommune

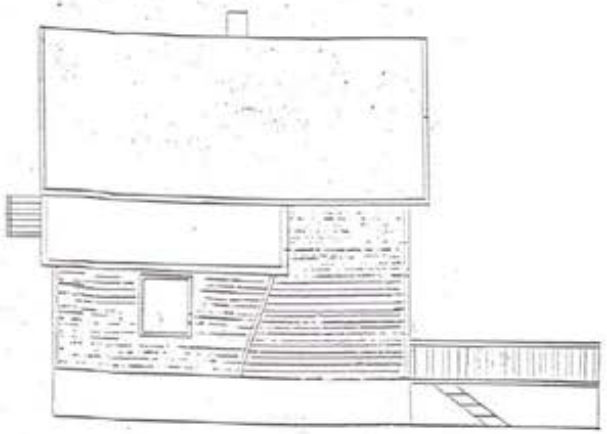
Agnar Opstad
avdelingsingeniør

BSM/doc

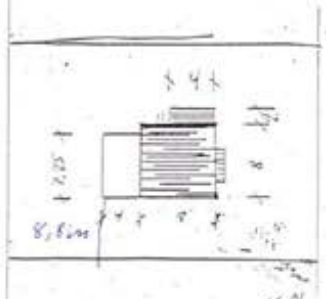
C 21



Mot Syd 1:25



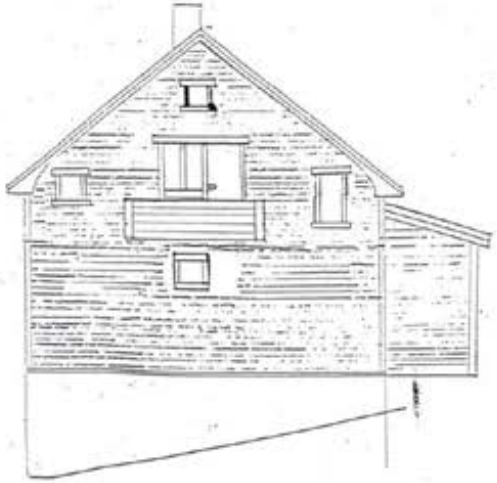
Mot Vest



Situasjonsplan
1/500



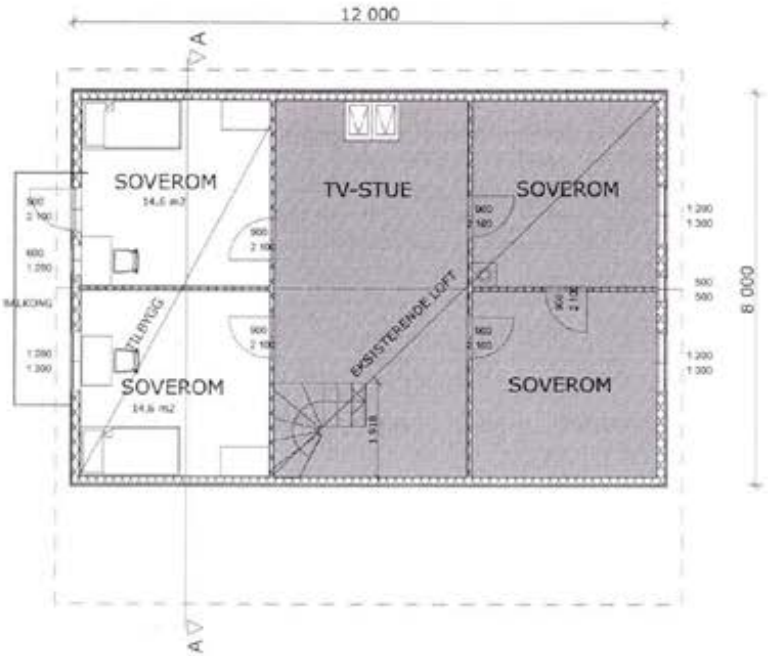
Mot Aust

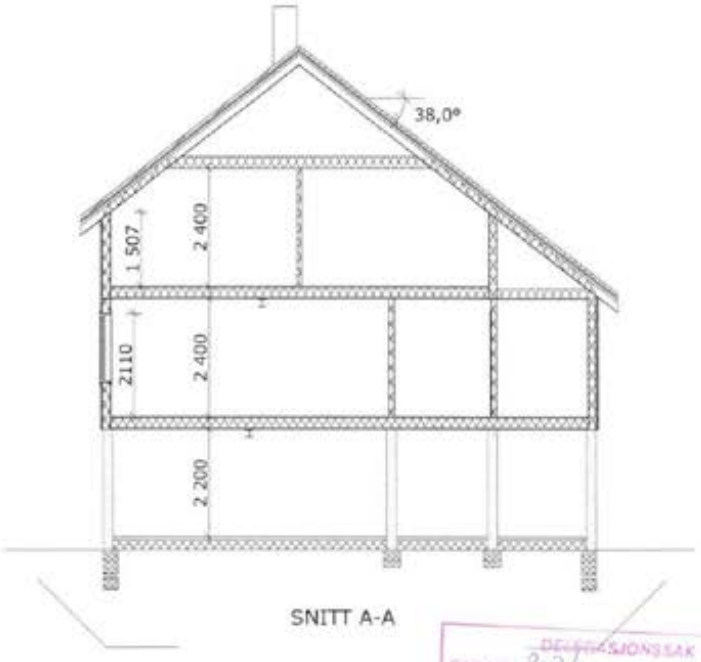


Mot Nord

juni 2003

Hilda Alvestad
Tore Herstad
bnr 28 bnr 214
Våghallen 12
6270 Brattvåg
mål 1/100





SNITT A-A

PLAN LOFT

BTA EKSIST. BYGG:	64,0 m2	BRA EKSIST. BYGG:	59,5 m2
BTA TILBYGG:	32,0 m2	BRA TILBYGG:	29,5 m2
NYTT BTA:	96,0 m2	NYTT BRA:	89,0 m2

DISPENSASJONSSAK
SAK NR: 303/06 DATO: 30/11-06
GODKJENT PÅ VILKÅR AT MELDING SOM ER INNFØRT VERT RETTA
HEIM KOMMUNE
BYGGESAK OG DECODATA

REV	ANT	REV.DATO/DER: Korrigeringer i henhold til fax datert 03.10.2006	SIGN KONTR	KONTR	DATO 04.10.2006

TILTAKETS ART: TILBYGG ENEBOLIG
TITTEL: PLAN LOFT, SNITT A-A

TILTAKSHAVER: TORE HERSTAD
BYGGEADRESSE: BRATTVÅG

MÅL: 1:100 | DATO: 25.09.2006
TEGN NR: 04 | KONTR:

ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7773 SPJELKAVIK, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121 E-post: murgaard@murgaard.no

LEVERANDØR:
VIKESTRAND & SØVIK AS
6280 SØVIK

SAKNR: 2787
PROSJEKTNR: V062787
BASIS HUSTYPE:

SD = synlig drager
D = skjult drager

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.



FASADE MOT ØST



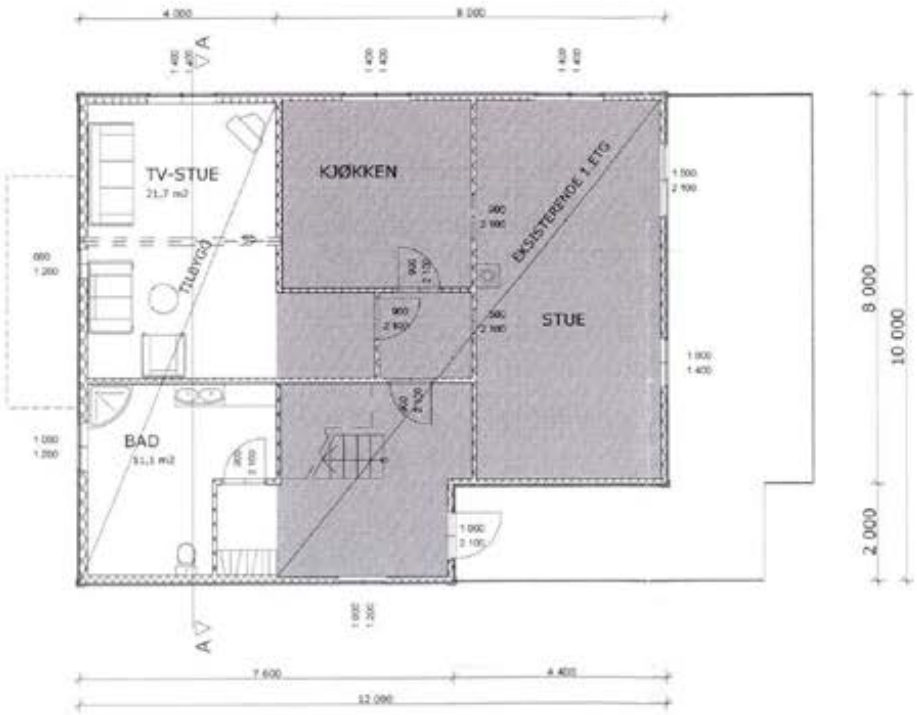
FASADE MOT NORD

DELEGASJONSSAK
SAK NR. 363/06 DATO 30/11-06
GODKJENT PÅ GRUNNLAG AV MERKNADER
SOM ER GJORT RETTA.
HARAM KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

REV:	ANT:	REVISJON: Korrigeringer i henhold til fax datert 03.10.2006	SIGN:	KONTR:	DATO: 04.10.2006
TILTAKETS ART: TILBYGG ENEBOLIG		TITTEL: FASADER			
TILTAKSHAVER: TORE HERSTAD			MÅL: 1:100	DATO: 25.09.2006	
BYGGEADRESSE: BRATTVAG				TEGN: MARIUS	
			TEGN.NR: 01	KONTR:	
ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7773 SPJELKAVIK, 6022 ALESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121			E-post: murgaard@murgaard.no		
LEVERANDØR: VIKESTRAND & SØVIK AS 6280 SØVIK			SAKNR: 2787		
			PROSJEKTNR: V062787		
			BASIS HUSTYPE:		

SO = synlig drager
D = skjult drager

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.



PLAN 1.ETG.

BTA EKSIST. BYGG:	71,2 m2	BRA EKSIST. BYGG:	68,4 m2
BTA TILBYGG:	40,0 m2	BRA TILBYGG:	37,2 m2
NYTT BTA:	111,2 m2	NYTT BRA:	105,6 m2

DISPENSASJONSSAK
SAK NR. 303/06 DATO 30/11-06
GODKJENT PÅ VILKÅR AV MILJØVERN
SOM ER INNFØRT VERT RETTA
HARAM KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA

REV.	ANT.	REV.GJELDER: Korrigeringer i henhold til fax datert 03.10.2006	SIGN.KONTR. KONTR. DATO 04.10.2006
TILTAKETS ART: TILBYGG ENEBOLIG		TITTEL: PLAN 1.ETG.	
TILTAKSHAVER: TORE HERSTAD		MÅL: 1:100	DATO: 25.09.2006
BYGGEADRESSE: BRATTVAG			TEGN.: MARIUS
		TEGN.NR.: 03	KONTR.
ARKITEKT: MURGAARD AS, BOKS 7773 SPJELKAVIK, 6022 ÅLESUND, Tlf: 70172110, Fax: 70172121			E-post: murgaard@murgaard.no
LEVERANDØR: VIKESTRAND & SØVIK AS 6280 SØVIK			SAKNR.: 2787
			PROSJEKTNR.: V062787
			BASIS HUSTYPE:

SD = synlig drager
D = skjult drager

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM MURGAARD AS IKKE MEDVIRKER I.

Utsnitt M 1:10
0 10 20 30 m
29/3
29/173
29/165
28/206
28/358
28/249
28/250
28/338
N
TOCE HERMSTAD VARAHOV. 12
6270 BRATTVÅG GNR. 28/244 23.10 - 06
PÅBYGG BOLIGHUS
DELEGASJONSSAK
SAK NR. 303/06 DATO 30/11-06
GODKJENT PÅ VEGNE AV MERKNADER
SOM ER PÅGÅTT RETTA.
BYGGESAK OG GEODATA

HARAM
KOMMUNE
RADMANN

Vikestrand&Søvik AS

FERDIGATTEST

(etter plan- og bygningslova § 21-10)

Vår ref.	Dykkar ref.	ArkivsakID	Dato
18/8904/GBN - 28/214, FA - L42/5105		18/895	06.09.2018

Gbn 28/214 - Tilbygg einebustad - Herstad - Ferdigattest

Viser til søknad om ferdigattest motteke 04.09.2018.

Tiltak: **Tilbygg einebustad**
Gnr/bnr: **28/214**
Byggestad: **Brattvåg**
Tiltakshavar: **Tore Herstad**
Delegert sak: **BYG 0303/06**

Haram kommune gir med dette ferdigattest for ovannemnte tiltak, jf plan- og bygningslova § 21-10.

Ferdigattesten blir gitt etter søknad når det ligg føre nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf byggesaksforskrifta § 8-1.

Ferdigattesten er ikkje ei stadfesting av bygningen sin tekniske kvalitet, men ei stadfesting på bygningsmyndigheita si avslutning av saka.

Bygningen eller delar av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det løyvet gjev.

Med helsing

Eirik Vatnehol Søvik
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Utskrift av skorstein

Eiendom

GnrBnr/Delnr	328.214.0.0 / 1	Ant. skorsteiner	1
Eiendomsnavn	Våghallvegen 12	Ant. leiligheter	1
Eier	Evensen Trond-Vegard		

Rute

Rute	62
Bydel	Haram
Distikt	Haram
Tilsynsgruppe	Fastlandet Vest Tilsyn

Skorstein - ID 11935

Tatt i bruk	17.10.2016	Ant.løp	1	Siste feiing	06.04.2022	Fyringsforbud	
Feies fra		Ut av bruk		Feier		Hyppighet	24
Type		Uttak av sot		Merknad		Neste feiing	06.04.2024
Varenr		Dimensjon					

Utførte feiinger

Dato	Av	Utført	Sotmengde	Merknad
04.06.2018	bjørns	Ingen hjemme		
01.10.2020	SS	Ingen hjemme		
06.04.2022	miwe	Ingen hjemme	Ikke Aktuelt	

MEGLEROPPLYSNINGER
FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Ålesund brannvesen KF

Vedlegg

Historikk feiing: Opplysninger om feiing av pipe/skorstein.
Historikk tilsyn fyringsanlegg: Opplysninger om tilsyn med fyringsanlegg.
Ikke registrert ildsted: Når vi ikke har registrert ildsted på adressen

Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feiing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slokkeutstyr 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.

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, feier vi også ildsted og tømmer sotluka for sot.

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.

Merk: For 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. Vi jobber med oppdateringer på dette, men det vil ta noe tid.

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. Oppsatt dato for neste feiing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

Røykvarsler og slokkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: Én 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 at en har seriekoblede røykvarslere i alle oppholdsrom.

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

Ålesund brannvesen KF
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund
Tlf: 70 16 32 00
E-post: brannvesenet@aabv.no

Følg oss for nyttig informasjon
Hjemmeside: aabv.no
Facebook: facebook.com/alesundbrannvesen
Instagram: instagram.com/alesundbrannvesen

Vedlegg: Forklaring til koder som blir brukt i rapportene

A1	Ildstedet skal stå på ubrennbart materiale.
A2	Gulvet foran ildstedet skal beskyttes med en ubrennbar plate på min. 300mm.
B1	Ildstedet skal stå på forskriftsmessig bein.
B2	Ildfast stein eller sideplater i ildsted er ikke tilfredsstillende.
B3	Rister bak ovnsdør, askeskuffe, glimmer og glass på ildstedet skal være intakte.
B4	Ildsted er i en så dårlig befatning at det henstilles til ikke å fyre før ildstedet er satt i forskriftmessig stand.
B5	Murt peis skal stå bærende murt eller støpt fundament fra grunnen av.
B6	Mellom brennbart materiale og ildrommet skal det være murverk på minst 470mm. Hvis det mellom det brennbare og murverket monteres en dertil ubrennbar plate, kan murverket reduseres til 370mm.
B7	Bunnen og vangen i ildrommet skal utfores med minst 65mm ildfast stein.
C1	Røykrør skal ha minsteavstand til brennbart materiale på 300mm.
C2	Røykrør som er ført gjennom brennbar vegg, skal beskyttes med minst 230mm murverk rundt røykrøret.
C3	Røykrør er defekt og må skiftes.
C4	Sprekker og hull rundt røykrør må mures igjen.
C5	Røykrør stikker for langt inn i skorsteinen.
C6	Røykrør mangler tilfredsstillende feiemulighet.
C7	På elementskorsteiner skal det være montert forskriftmessig røykstuss hvor røykrøret skal plasseres i.
D1	På peisomrammingen skal det være luftespalte både på kappa og på sokkelen. Størrelsen på luftespaltene varierer på ildstedtypene.
D2	Peiskappe er ført helt opp til brennbart tak, taket skal beskyttes med 100mm murverk.
E1	Brennbart materiale skal ikke komme nærmere ildstedet enn 600mm.
E2	Avstanden mellom ildstedets ytterpunkt og brannmurlist skal være min. 300mm.
E3	Ildsted skal være plassert minst 100mm ut i fra brannmuren.
E4	Det skal være en luftespalte på minst 15mm mellom brannmur og brennbart materiale.
E5	Tapet på brannmur skal ikke komme nærmere røykrøret enn 300mm.
F1	Skorstein av tegl skal ikke dekkes med brennbart materiale. (Brennbart materiale skal ikke komme nærmere vangen 100mm). Se også F2.
F2	Alle fire sider av en teglskorstein, og to sider av en elementskorstein skal ha tilsynsmuligheter i hele sin lengde.
F3	Teglskorstein skal ikke kles med strekkholdige tapet.
F4	Godkjent tapet på skorstein skal ikke komme nærmere røykrøret enn 300mm.

G1	Adkomst skal være lett tilgjengelige og sikre.
G2	I ulendt terreng eller der hvor høyden opp til takrenne overstiger 5m, skal stigen sikres med sklisikring, slik at den ikke kan gli til siden eller ut.
G3	Takstiger og plattinger skal være fastmontert forskriftsmessig.
G4	Når pipestokken overstiger 120cm over tak skal det monteres feieluke eller platting slik at feiing kan utføres tilfredsstillende, og slik at skorsteinens øvre del ikke blir skadet under feiing.
H1	Foringsrørene skal ikke være fastmontert med ytterelementet på toppen.
H2	Luftespalter i skorsteinen skal være åpne i hele sin lengde.
H3	Skorsteinens høyde over tak skal være minst 80cm.
H4	Skorsteinen er dårlig over tak.
H5	Skorsteinen kondenserer. Det anbefales å rehabilitere skorsteinen i hele sin lengde.
H6	Hull i skorstein- og eller gamle røykrør, fjernes og mures forskriftsmessig igjen.
H7	Foringsrør som er sprukket settes i forskriftsmessig stand.
H8	Fugene i skorsteinen er så dårlig at det anbefales å rehabilitere skorsteinen i hele sin lengde.
K1	Defekte feieluker eller sotluker (bunn av pipa) skiftes.
K2	Brennbart materiale skal ikke komme nærmere feie/sotluke enn 300mm.
K3	Det er ikke tilgjengelighet til feieluke.
K4	Det er ikke tilgjengelighet til sotluka i bunn av skorstein.
K5	Murverk fjernes fra bunn av skorstein.
K6	Stengsel på feie/sotluke er ikke tilfredsstillende.
K7	Det skal være fall ned mot bakkanten i sotluka.
K8	Under feieluke skal det være en ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde med et utstikk på 300 mm.
L1	Fyrrom skal være en egen branncelle.
L2	Fyrrom skal være utført i A60 konstruksjon.
L3	Dør til fyrrom skal oppjusteres til kravet til fyrrommet.
L4	Dør til fyrrom skal være selvlukkende og slå i karm.
L5	Gjennomganger eller hull i vegg/tak, skal tettes forskriftsmessig.
L6	Krav til lufttilførsel opprettholdes.
L7	Lekkasje av olje rettes.
L8	Fyrkjelen bør ettersees.
L9	Anbringer fra fyrkjele settes i stand.
L10	Fyrhus ryddes.
L11	Brannfarlige væsker fjernes.
	Forkortelser:
	MTS: Mangler takstige RFN: Ringer for ny avtale FSE: Feid, eier tømmer sot FSF: Feid, feier har tømt sot

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 214	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 12 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

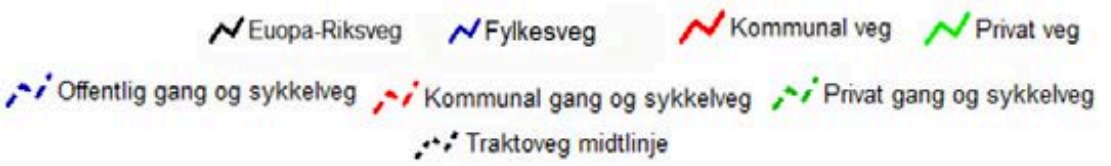
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Husnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Frittstående trapp
- Grenslinje-Skissenøyaktighet
- AnnetGjerde
- Flaggstang
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Annen næring
- Gang- og sykkelvegkant
- Høydekurve 1m Ålesund
- Skog
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Luftledning trase
- Grenslinje-Nøyaktig måling
- Grensemerke
- MurLoddrett
- Rørgate
- Mønelinje
- Taksprang
- Bolig
- Fortauskant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Traktorvegkant
- Sluk
- Veg
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Fylkesveg gatenavn.
- Husnummermedbokstav
- Mast
- Frittståendetrappekant
- Teiggrense generert
- Hekk
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant Annen Bygning
- Trapp inntill bygg
- Garasje og uthus
- Sti
- Vegkantavkjørsel
- Udefinerte bygg
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Havflate
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



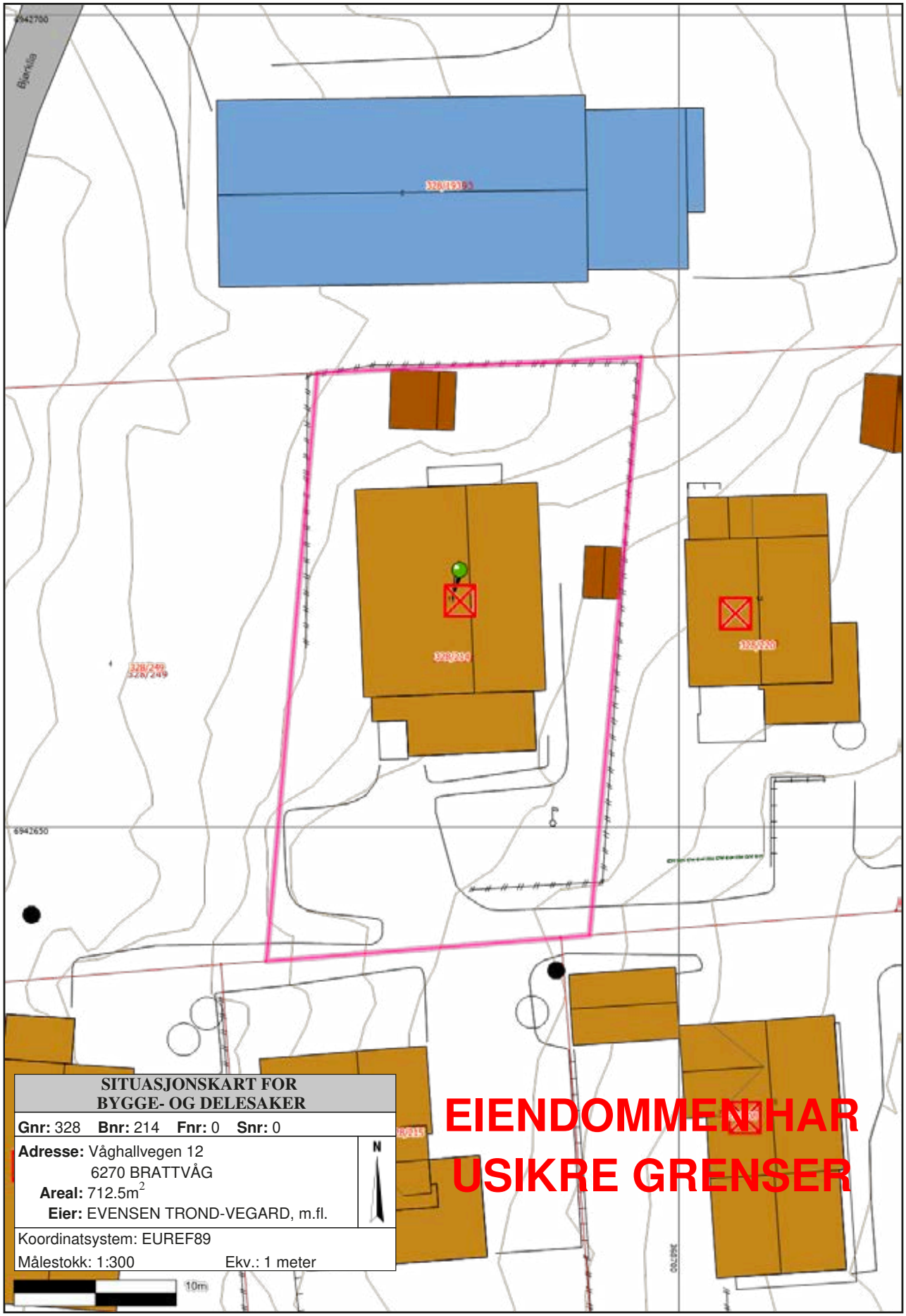
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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		



SITUASJONSKART FOR BYGGE- OG DELESAKER

Gnr: 328 **Bnr:** 214 **Fnr:** 0 **Snr:** 0

Adresse: Våghallvegen 12
6270 BRATTVÅG
Areal: 712.5m^2
Eier: EVENSEN TROND-VEGARD, m.fl.

Koordinatsystem: EUREF89
Målestokk: 1:300 Ekv.: 1 meter

EIENDOMMEN HAR USIKRE GRENSER

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummermedbokstav
- Luftledning trase
- Hekk
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
- Bolig
- Vegdekkekant
- Annen næring
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kommunalveg gatenavn.
- Husnummer
- Grensepunkt
- AnnetGjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant Annen Bygning
- Trapp inntill bygg
- Garasje og uthus
- Traktorvegkant
- Kumlokk
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenslinje-Nøyaktig måling
- MurLoddrett
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Veg
- Havflate

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

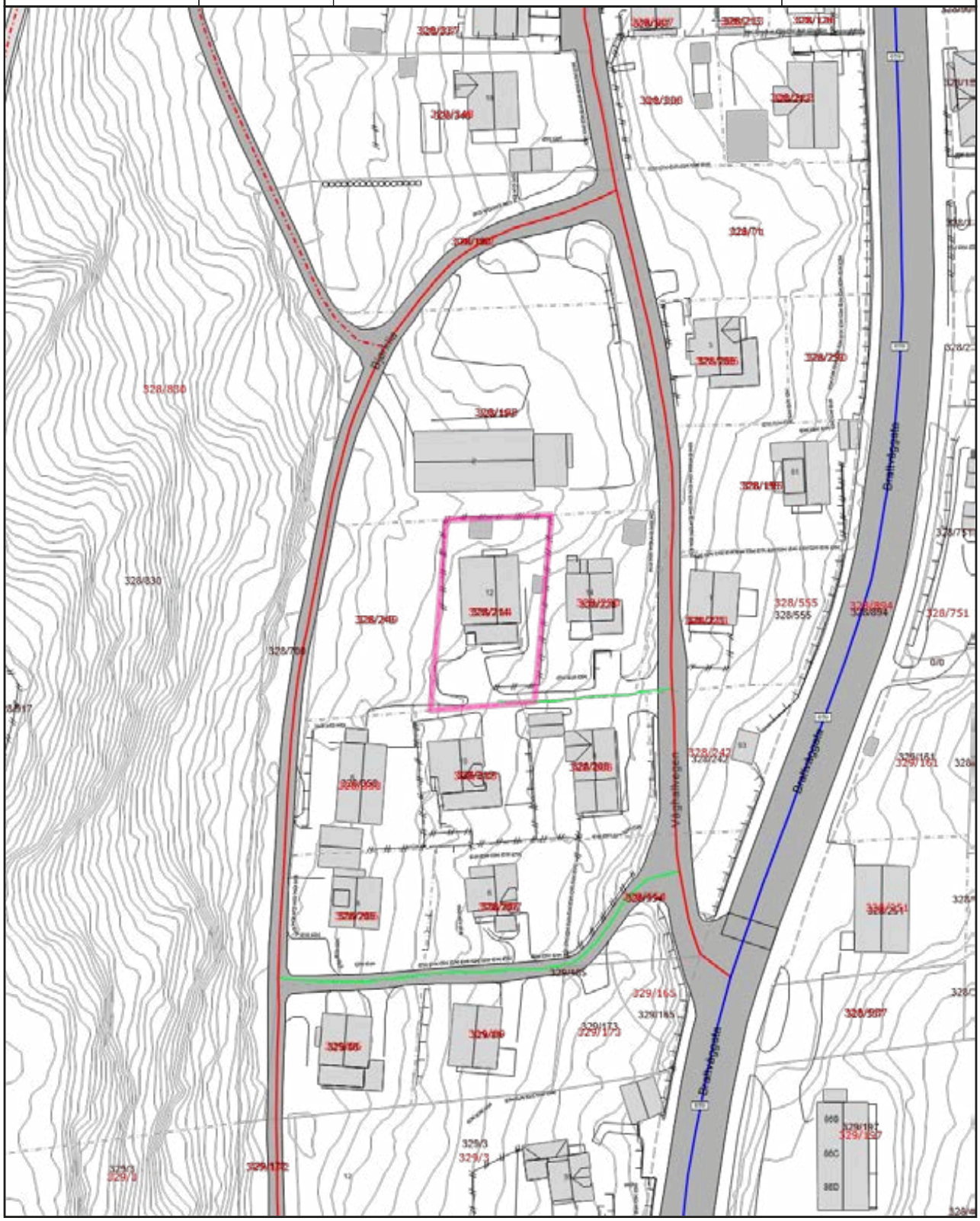
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 214	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 12 6270 BRATTVÅG			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

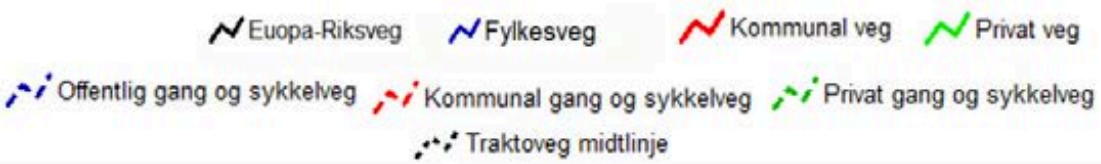
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Husnummer
- Gang- og sykkelveg
- Udefinert bygning
- VegkantAnnetVegareal
- GangfeltAvgrensning
- VegkantAvkjørsel
- TrappBygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- MurLoddrett
- Takkant
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Kjøreveg
- Sti
- Vegrettverk
- AnnetVegarealAvgrensning
- FrittståendeTrappKant
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Hekk
- Steingjerde
- Veranda
- Bygning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Fylkesveg gatenavn.
- Husnummermedbokstav
- Kjøreveg
- Eiendomsteig
- Fortauskant
- GangSykkelvegKant
- Vegdekkekant
- MøneLinje.
- Eiendomsgrense generert
- AnnetGjerde
- VeggFrittstående
- Bygningslinje
- Veg

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

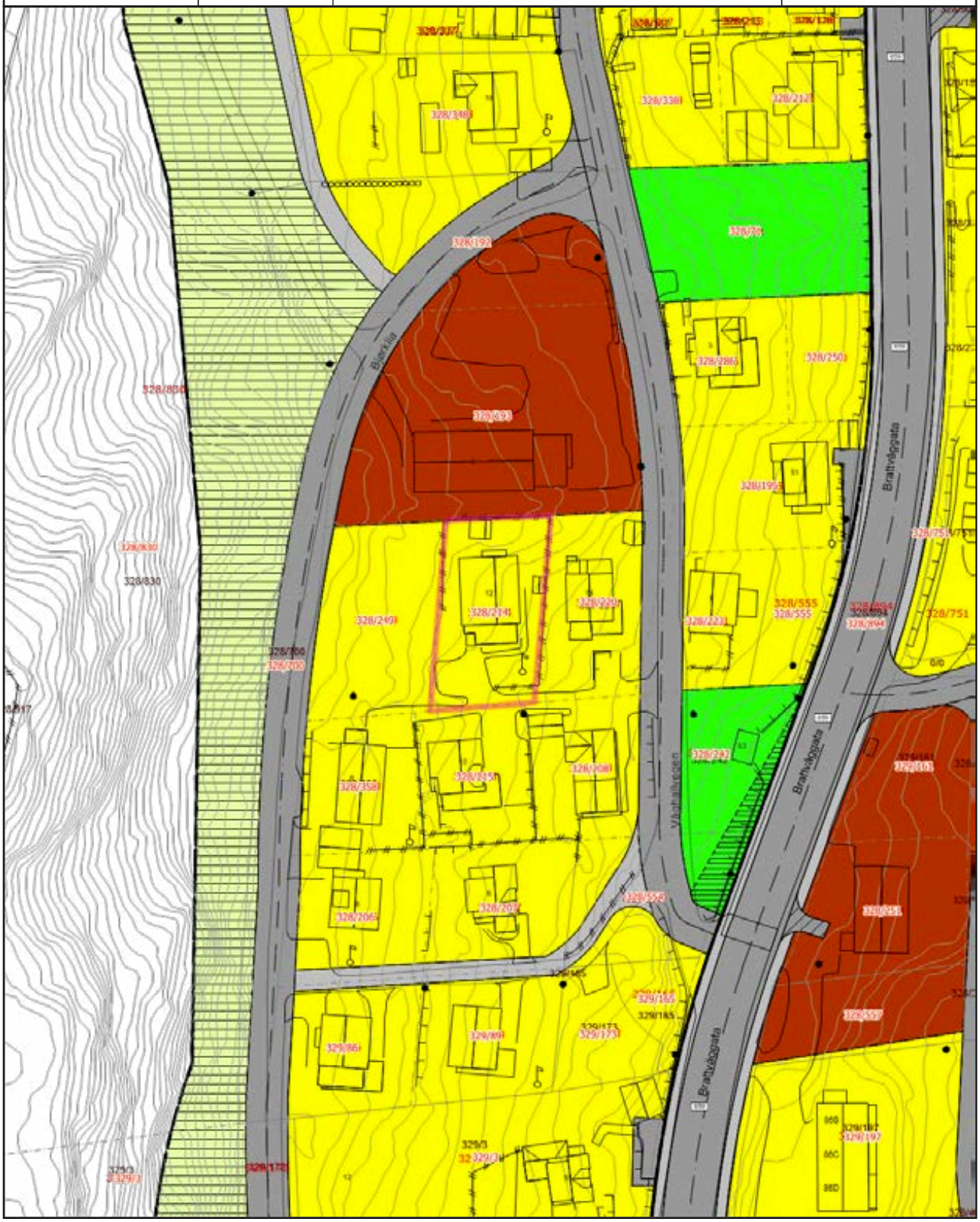
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 214	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 12 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

Fylkesveg gatenavn.

Husnummermedbokstav


AnnetGjerde


Frittståendetrappekant


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


Fortauskant


Mønelinje


Eiendomsgrense generert


VeggFrittstående


Bygningslinje


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpFormålgrense


Boligområde


Gang-/sykkelveg


Friluftsområde


Vegetasjonsskjerm


Sti

Kommunalveg gatenavn.

Husnummer


MurLoddrett


Flaggstang

Mast


Vegrekkverk


MøneLinje.


Trapp inntill bygg


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Veranda


Taksprang


RpOmråde vedtatt - på grunnen


Regulert senterlinje


Almennyttig formål - forsamlingslokale


Gangveg


Felles avkjørsel

Fylkesvegboks

Privatveg gatenavn.


GangSykkelvegKant


Steingjerde


GangfeltAvgrensning

Gatelys (belysningspunkt)


VegkantAvkjørsel


Bygningsdelelinje


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Annet gjerde


Takkant


Høydekurve 1m Ålesund

RpGrense

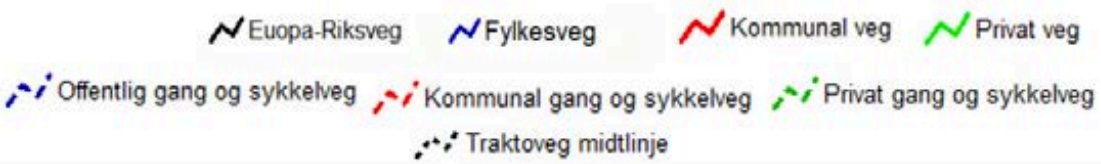
Frisiktsone ved veg

Kjøreveg

Anlegg for lek

Andre idrettsanlegg

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

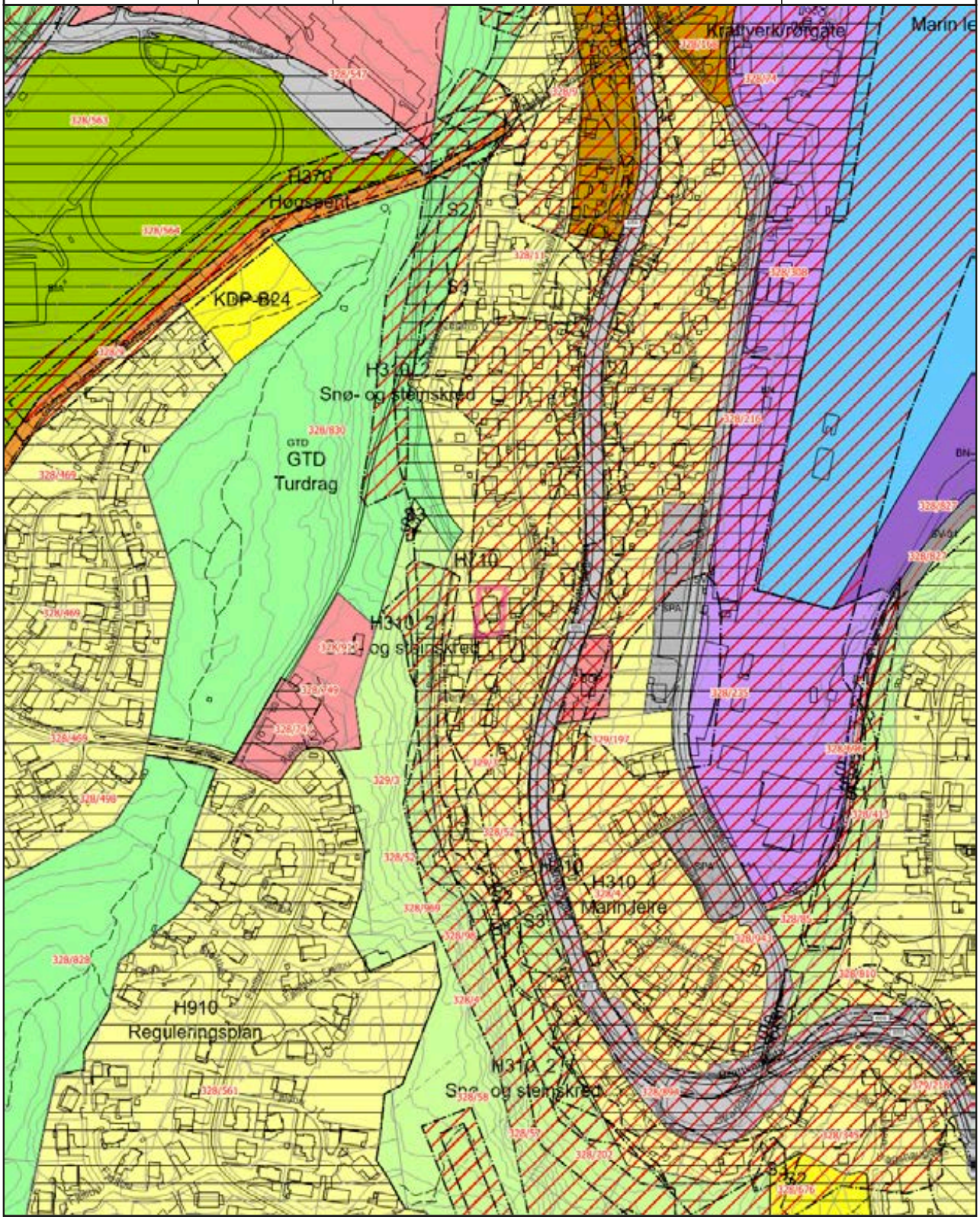
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 328	Bnr: 214	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Våghallvegen 12 6270 BRATTVÅG			
Annen info:				

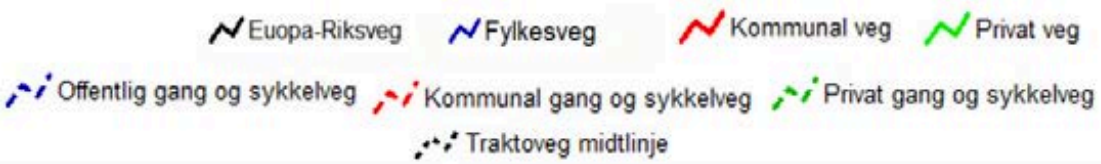
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Sti
- Traktorveg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- GangSykkelvegKant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Grunnmur
- TakOverbyggKant
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- FlytebryggeKant
- FundamentKant
- Idrettsanlegg
- TankKant
- Veranda
- Takkant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvebekkkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Grense for støysoner
- Hensyn friluftsliv
- Bevaring naturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Båndlegging etter andre lover
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Andre sikringssoner
- Rød sone iht T-1442
- Gul sone iht T-1442
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Næringsvirksomhet
- Veg
- Parkering
- Veg
- Turdrag
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Ferdsel
- Farled
- Friluftsområde
- PblTiltak Ca.angivelse

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

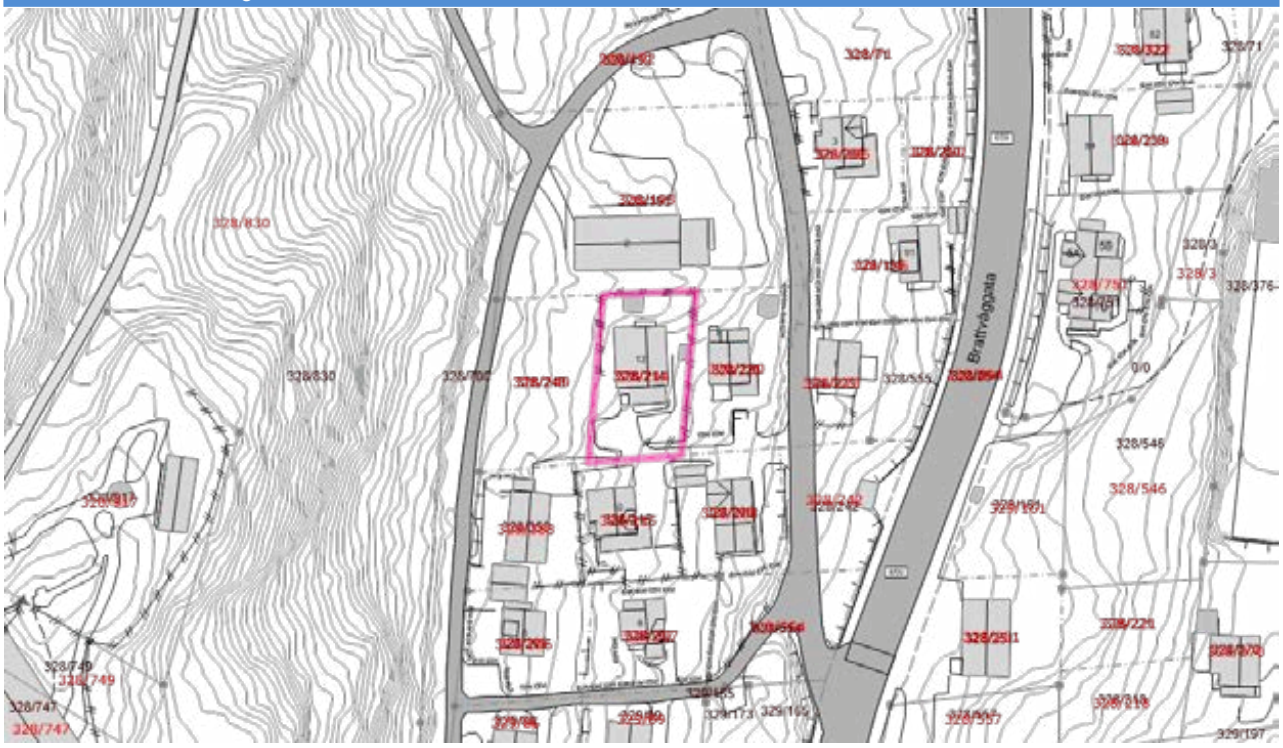
DOK - alle datasett

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1507 - Ålesund kommune	**328**	**214**	**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. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Befolkning



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol
Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol	Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Vei - Tilgjengelig for rullestol
Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol

Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede

Vei - Tilgjengelig for synshemmede

Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Vei - Ikke vurdert for synshemmede

Baderampe - Tilgjengelig for rullestol

Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol

Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol

Baderampe - Ikke vurdert for rullestol

Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol

Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol

Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol

Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol

Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol

Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol

Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol

Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol

Grill-/bålplass - Tilgjengelig for rullestol

Grill-/bålplass - Delvis tilgjengelig for rullestol

Grill-/bålplass - Ikke tilgjengelig for rullestol

Grill-/bålplass - Ikke vurdert for rullestol

Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol

Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol

Turistihytter - Tilrettelagt for rullestol

Skiløype - Tilgjengelig for rullestol

Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol

Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol

Skiløype - Ikke vurdert for rullestol

Toalett - Tilgjengelig for rullestol

Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol

Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol

Toalett - Ikke vurdert for rullestol

Turvei - Tilgjengelig for rullestol

Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol

Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol

Turvei - Ikke vurdert for rullestol

Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol

Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol

Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol

Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol

Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol

Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol

Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede

Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede

Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede

Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede

Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede

Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede

Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede

Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede

Toalett - Tilgjengelig for synshemmede

Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Toalett - Ikke vurdert for synshemmede

Turvei - Tilgjengelig for synshemmede

Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede

Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede

Turvei - Ikke vurdert for synshemmede

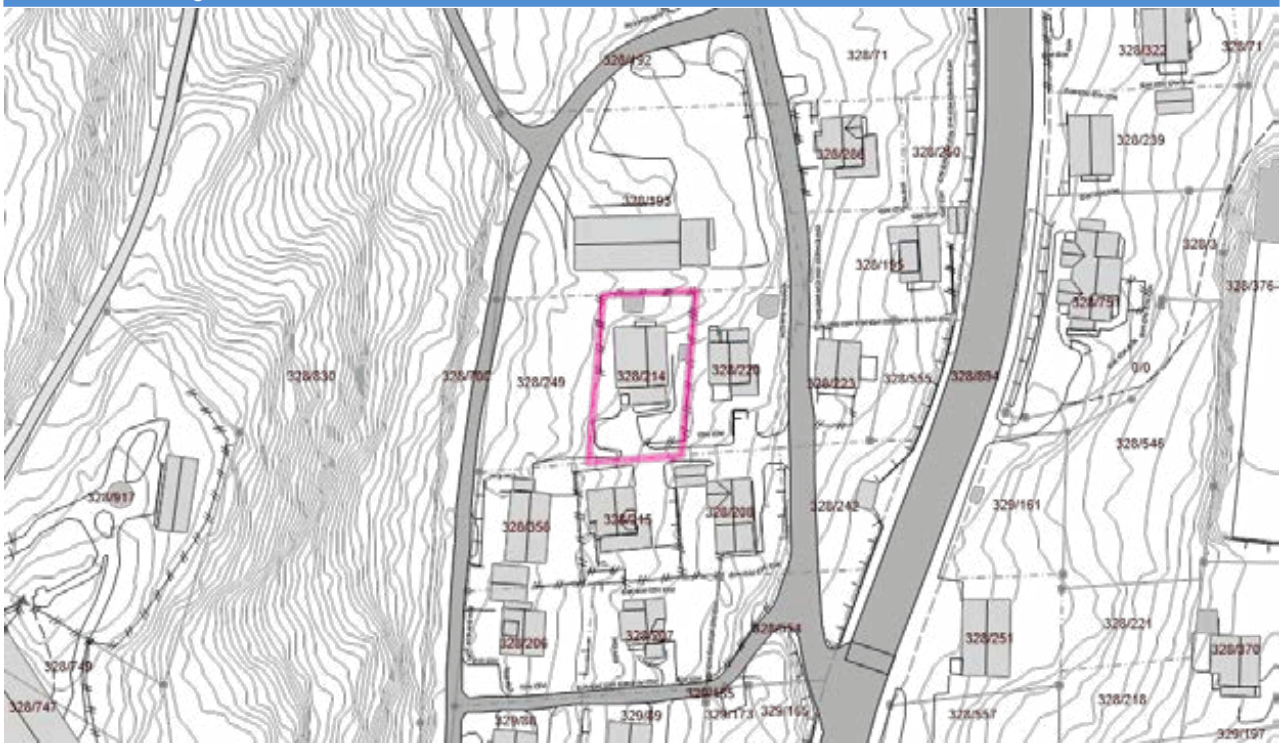
Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol

Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol

Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol

Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol

Temadata - Energi

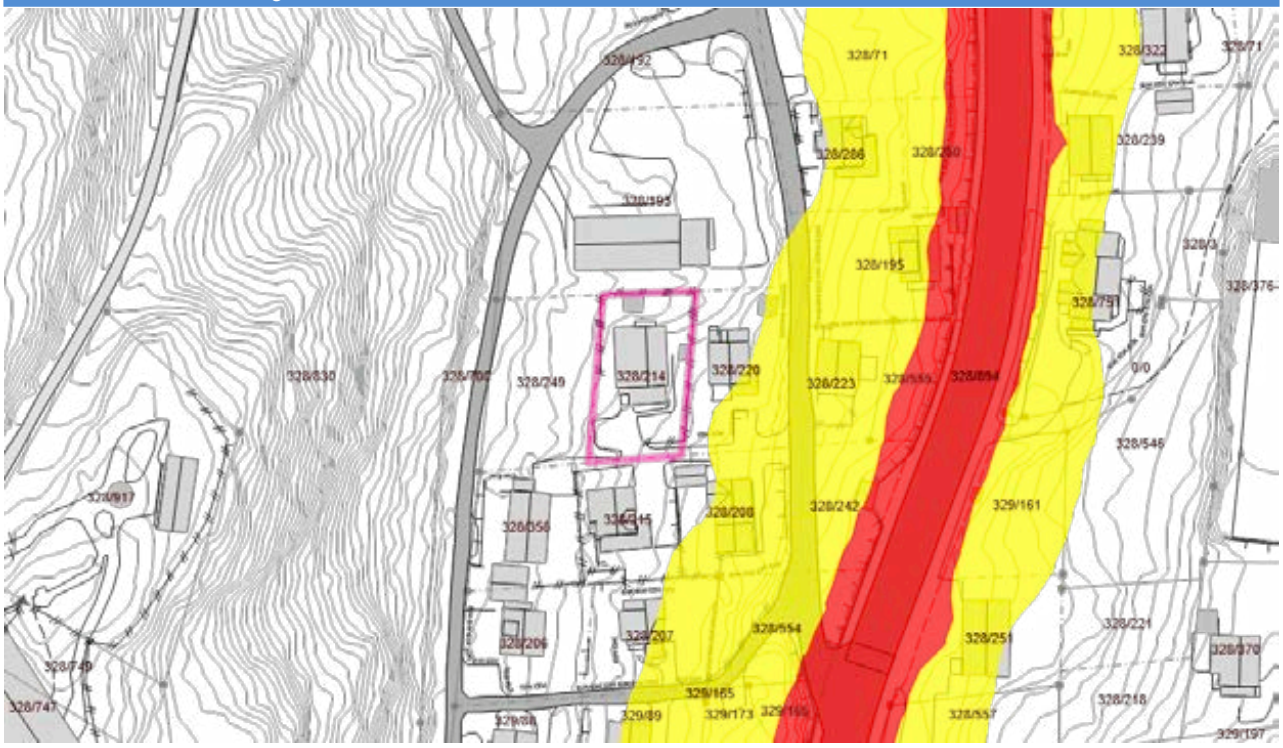


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		

Temadata - Forurensning



Støy rød sone veg (over 65 dBA)

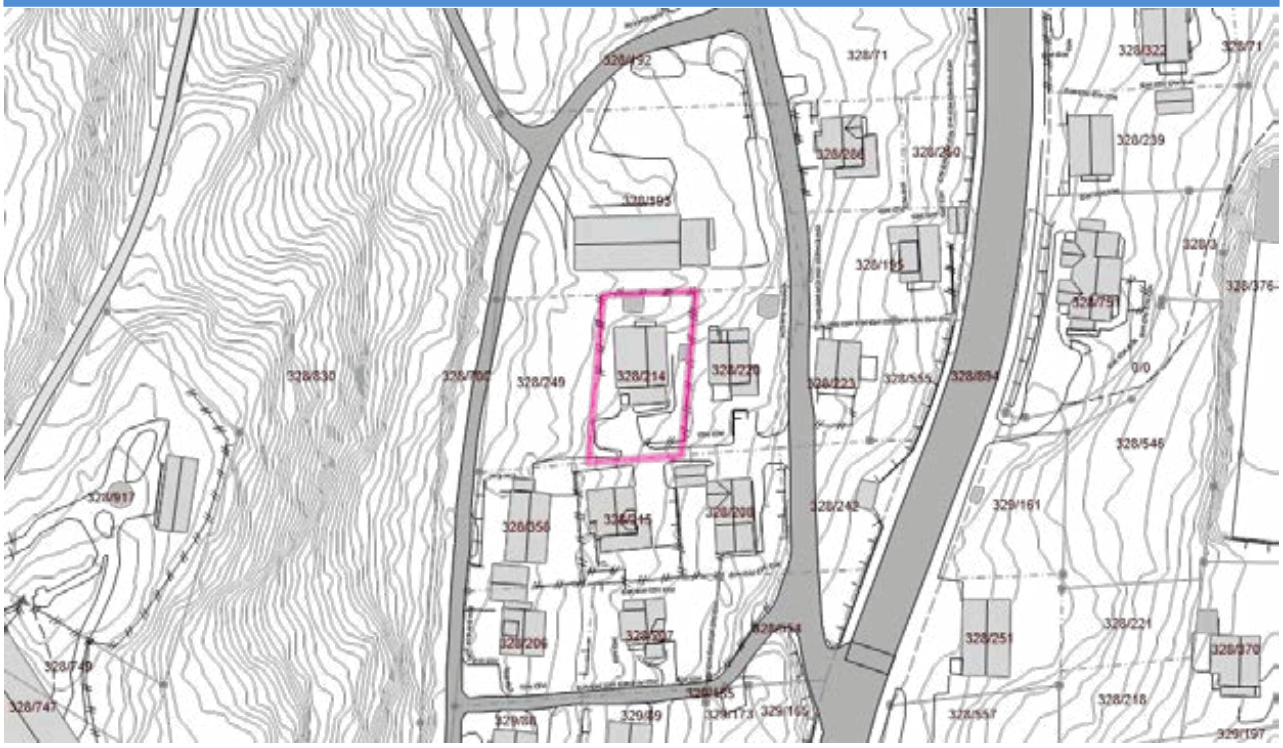
Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning	Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk	Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset
Forurenset grunn - Mistanke om forurensning	Rød støy sone lufthavn	Gul støy sone lufthavn
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	Støy gul sone veg (55-65 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	Mulig grunnforurensing fra bybrannen 1904	Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Temadata - Friluftsliv



Statlig sikra friluftslivsområde

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde	Fotrute	Sykkelrute
AnnenRute	Skiløype	Nærturterreng
Leke- og rekreasjonsområde	Grønnkorridor	Marka
Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag	Jordbrukslandskap	Utfartsområde
Store turområder med tilrettelegging	Store turområder uten tilrettelegging	Særlige kvalitetsområder
Andre friluftslivsområder	Bestemmelsesområde marka	

Temadata - Geologi



Marin grense, modellert

Radon aktsomhet - Moderat til lav

Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Tynn morene

Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn

Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)

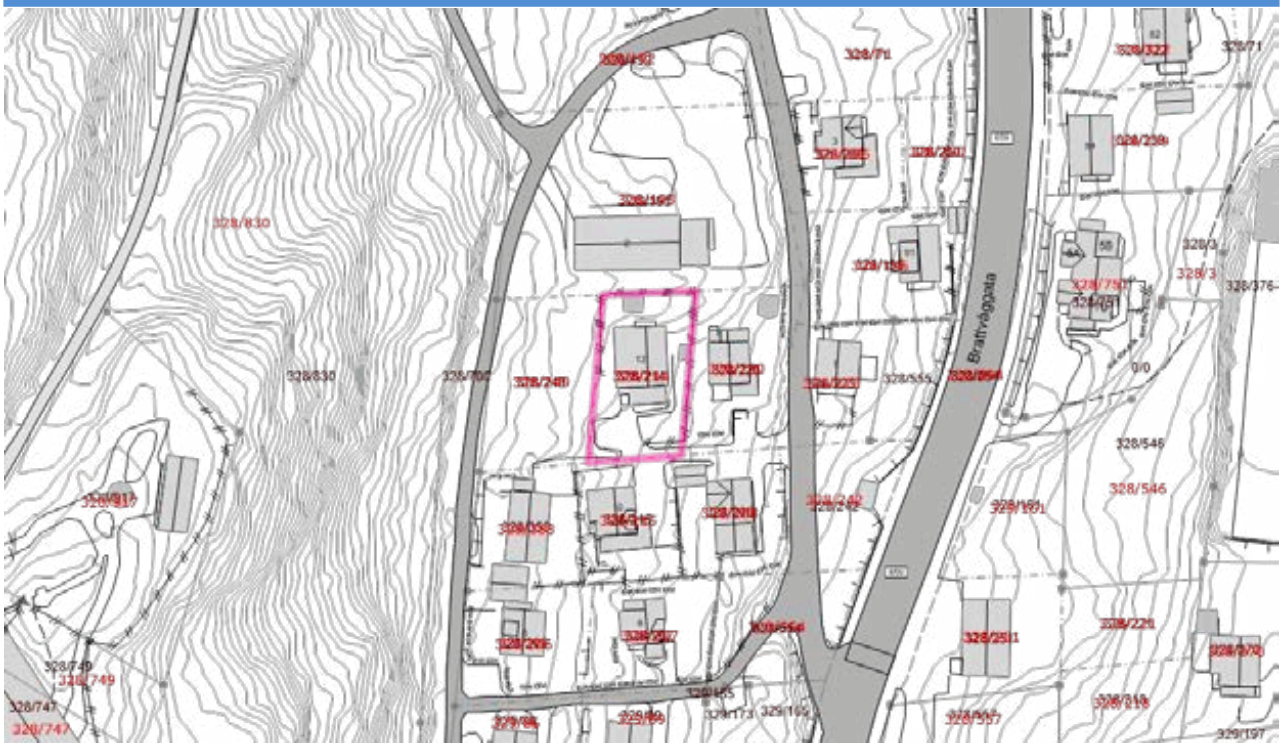
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		712.49m^2
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	1	x		0.32m^2
Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	1	x		712.17m^2

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOmråde ref punkt, Løsmasse	LGNOmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)

Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning	Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy
Radon aktsomhet - Usikker	Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene
Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning
Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	Løsmasser - Marin strandavsetning
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning
Løsmasser - Forvitringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning
Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	

Temadata - Kulturminner

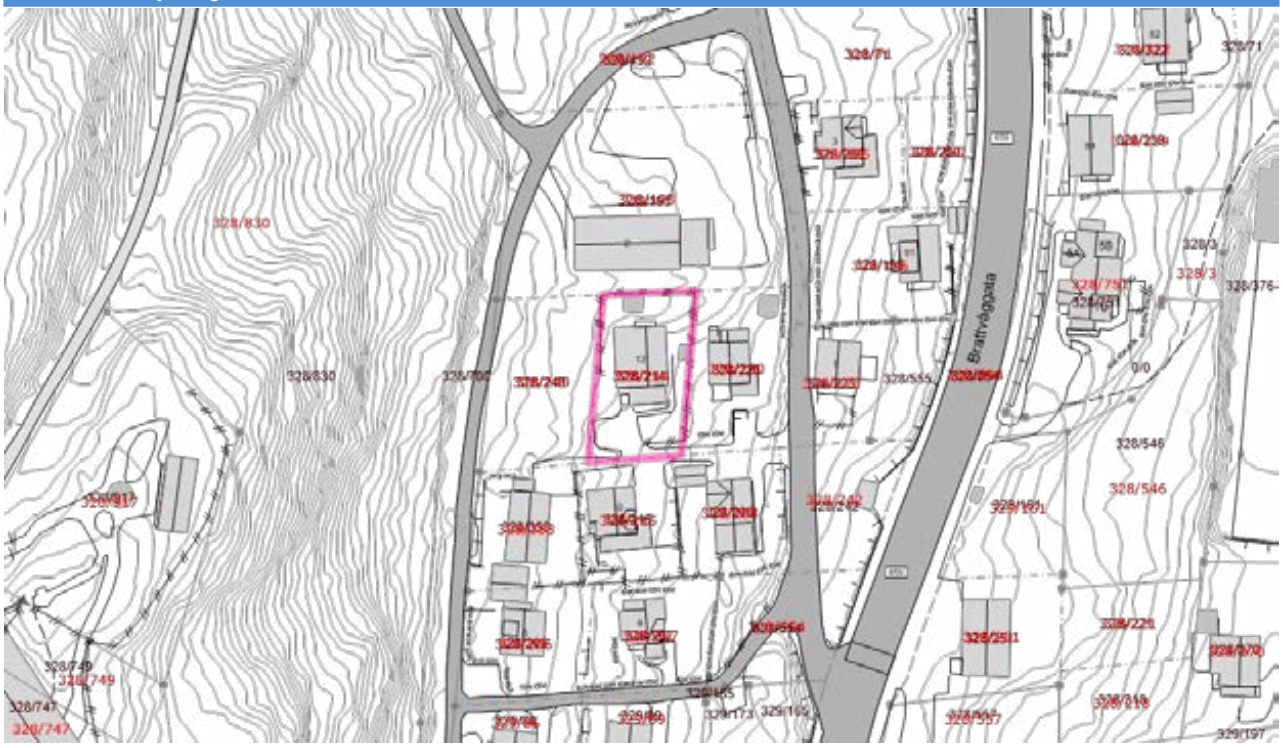


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygninger	Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke	Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår
Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart
Lokalitet - Tidligere frede	Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner
Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer

Temadata - Kyst og fiskeri

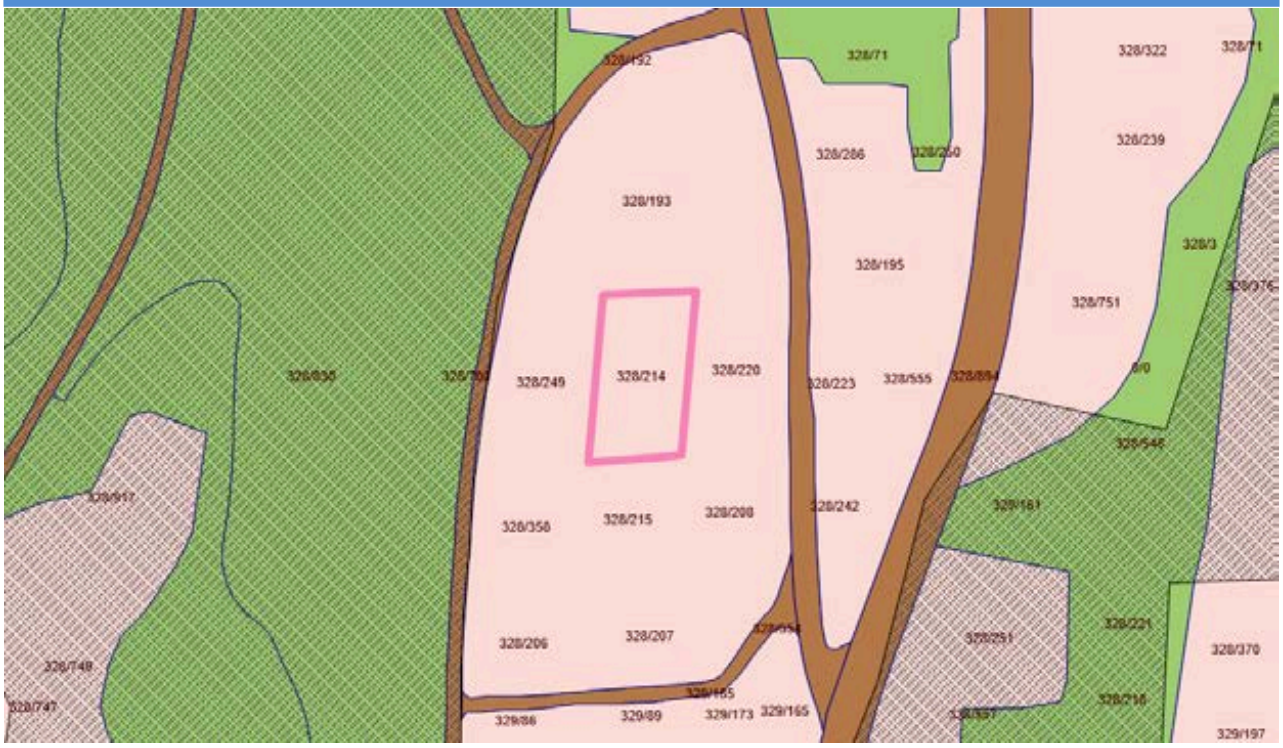


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev	Akvakulturlokaliteter - alle	Fiskeriplasser - Aktive redskap
Fiskeriplasser - Passive redskap	Gyteområder	Oppvekst - beiteområder
Låssettingsplasser		

Temadata - Landbruk



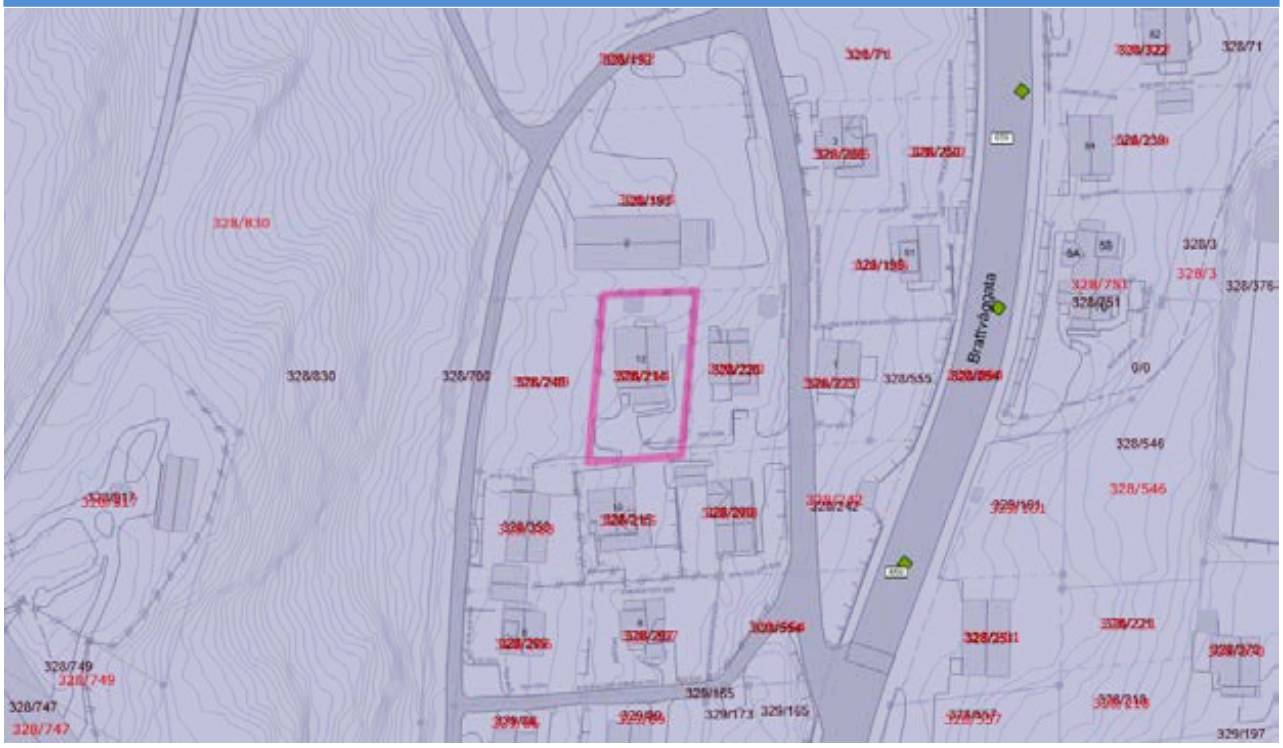
Vernskog
Bebygd
Samferdsel
Skog
Åpen fastmark
Vann

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		712.49m^2

Tema uten treff:

Vernskog	Reindrift - Sperregjerde, permanent	Reindrift - Sperregjerde, midlertidig
Reindrift - Beitehagegjerde	Reindrift - Fangarm	Reindrift - Bro
Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel	Reindrift - Båttransport for rein	Reindriftsanlegg generelt
Reindrift - Merkegjerde	Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein	Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)
Reindrift - Feltslakteanlegg	Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde	Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmestue
Reindrift - Mye brukt teltplass	Reindrift - Gamme	Reindrift - Naust/lager
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Beitehage	Reindrift - Siidagrense
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Reinkonsesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Primærområde
Reindrift - Sekundærområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttelei
Reindrift - Oppsamlingområde	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II	Dyrkbar jord
Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret	Svært god jordkvalitet
God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet	Samferdsel
Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	

Temadata - Natur



Alle fremmede arter (punkt) | Vassdragsområde | Nedbørfelt

Innenlandslandskap | Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		712.49m^2
Kystlandskap	1	x		712.49m^2

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)
Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)	Prioriterte arter, økologiske funksjonsområder (punkt)	Spesielle økologiske artsformer (punkt)
Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)	Truа arter (punkt)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)
Ansvarsarter (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Fredete arter (flate)	Prioriterte arter, økologiske funksjonsområder (flate)	Prioriterte arter (flate)
Spesielle økologiske artsformer (flate)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Truа arter (flate)
Ansvarsarter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	Verneplanområde for vassdrag
Sidenedbørfelt	Nedbørfelt	Innenlandslandskap
Marine landskap	Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig
Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturtyper - Kystlynghei	Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker	Naturtyper - Slåttemyr
Naturtyper - Slåttemark	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturreservat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	INON - >=5 km fra inngrep

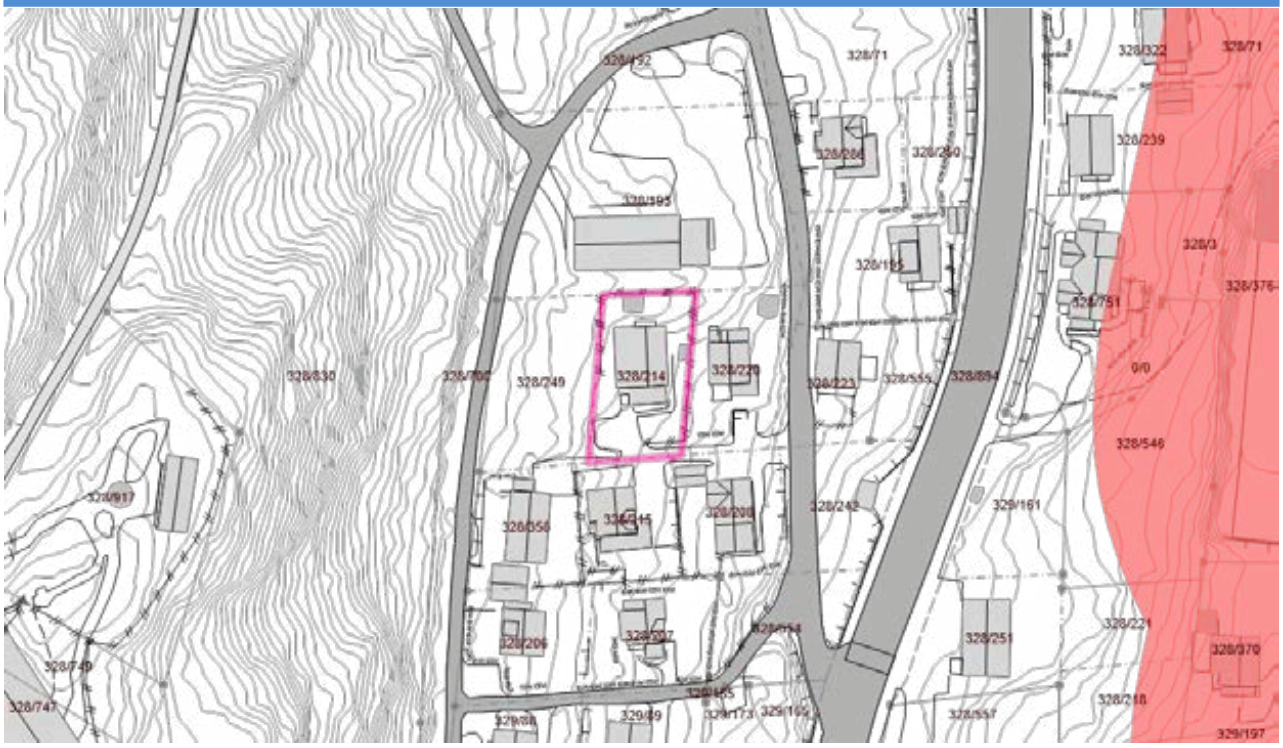
INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep

Artsforekomster

Villreinområder

Temadata - Plan



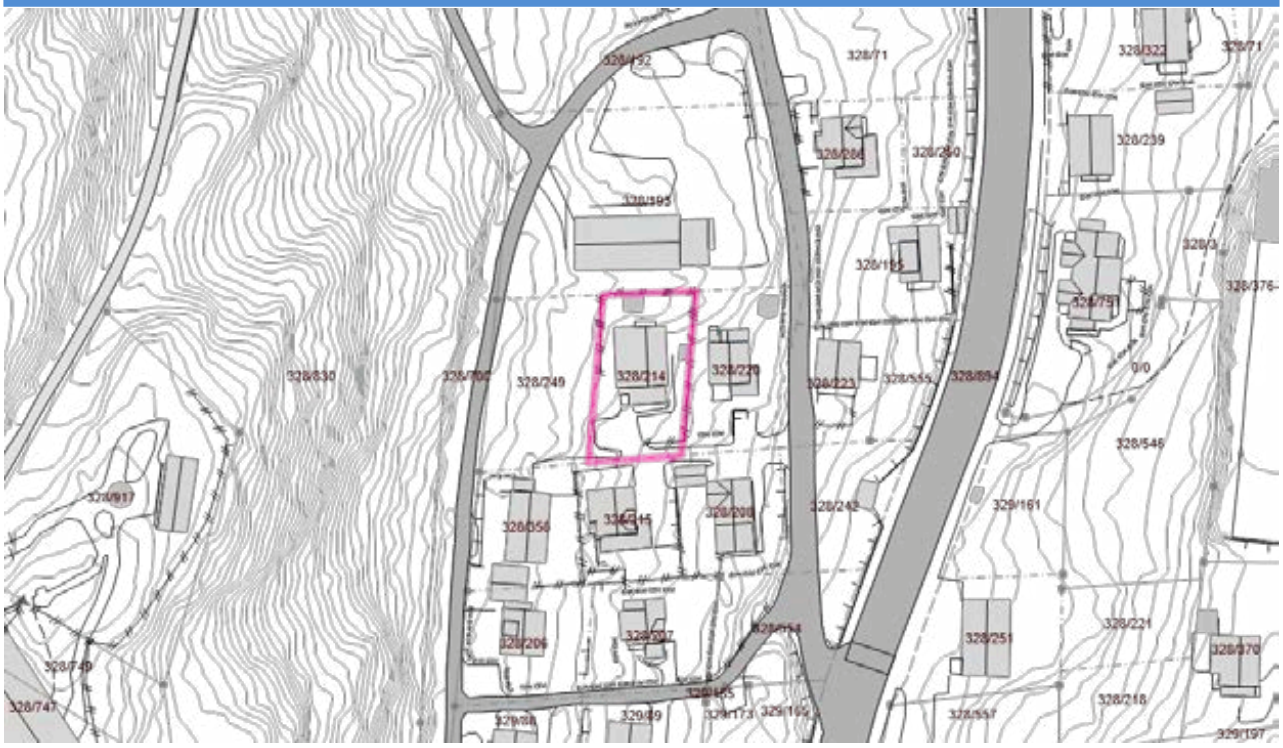
100 metersbelte langs sjøen

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

100 metersbelte langs sjøen

Temadata - Samferdsel



Farled - Forvaltningsareal

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Jernbane - i drift	Jernbane - midlertidig ute av drift	Jernbane - nedlagt
Jernbane - planlagt/under bygging	Jernbane - fjernet	Hovedled
Biled	Farled - Forvaltningsareal	

Temadata - Samfunnssikkerhet



- Utsatt for 1000-årsskred
- Utsatt for 5000-årsskred
- Skred analyseområde
- Aktsomhetsområde for snø- og steinskred
- Område ikke vurdert for skred
- Snøskred - Utløsningsområde
- Snøskred - Utløpsområde
- Middelhøyvann 2017
- Stormflo, intervall 20 år, 2017
- Stormflo, intervall 200 år, 2017
- Stormflo, intervall 1000 år, 2017

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Skred analyseområde	1	x		712.49m^2
Snøskred - Utløpsområde	1	x		712.49m^2

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Utsatt for 100-årsskred	Utsatt for 1000-årsskred
Utsatt for 5000-årsskred	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1
Flomsoner Analyseomrade	Flomsone 10 år	Flomsone 20 år
Flomsone 50 år	Flomsone 100 år	Flomsone 200 år
Flomsone 500 år	Flomsone 1000 år	Flomsoner - Elv og vann
Aktsomhetsområde for snø- og steinskred	Område ikke vurdert for skred	Jord- og flomskred - Potensiell skredfare
Steinsprang - Utløsningsområde	Steinsprang - Utløpsområde	Snøskred - Utløsningsområde
Forsvarets skyte- og øvingsfelt	Middelhøyvann 2017	Stormflo, intervall 20 år, 2017
Stormflo, intervall 200 år, 2017	Stormflo, intervall 1000 år, 2017	

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1507	328	214	0	0	1	712.49m^2

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	176.31m^2

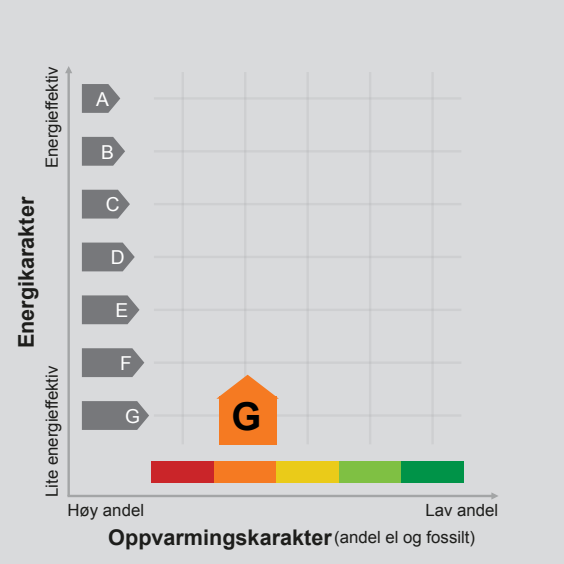
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	712.49m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet				
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
153497	Brattvåg vest for Storgata	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	712.49m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet	
Formål	Areal
Boliger	709.76m^2
Allmennyttig formål-forsamlingslokale	2.73m^2

ENERGIATTEST

Adresse	Våghallvegen 12
Postnummer	6270
Sted	BRATTVÅG
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	328
Bruksnummer	214
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180572740
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c9006f7d-894e-46d1-b411-e10103348648
Dato	01.09.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk 21 552 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 552 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Fyr riktig med ved

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 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	264
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Våghallvegen 12
Postnummer: 6270
Sted: BRATTVÅG
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0101
Dato: 01.09.2023 14:44:18
Energimerkenummer: c9006f7d-894e-46d1-b411-e10103348648

Kommunenummer: 1507
Gårdsnummer: 328
Bruksnummer: 214
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 180572740

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 veggen.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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.

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 22: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 24: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 25: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 26: 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.

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. Kjøpere 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 kjøpere kan ha mindre forventinger 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!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

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

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

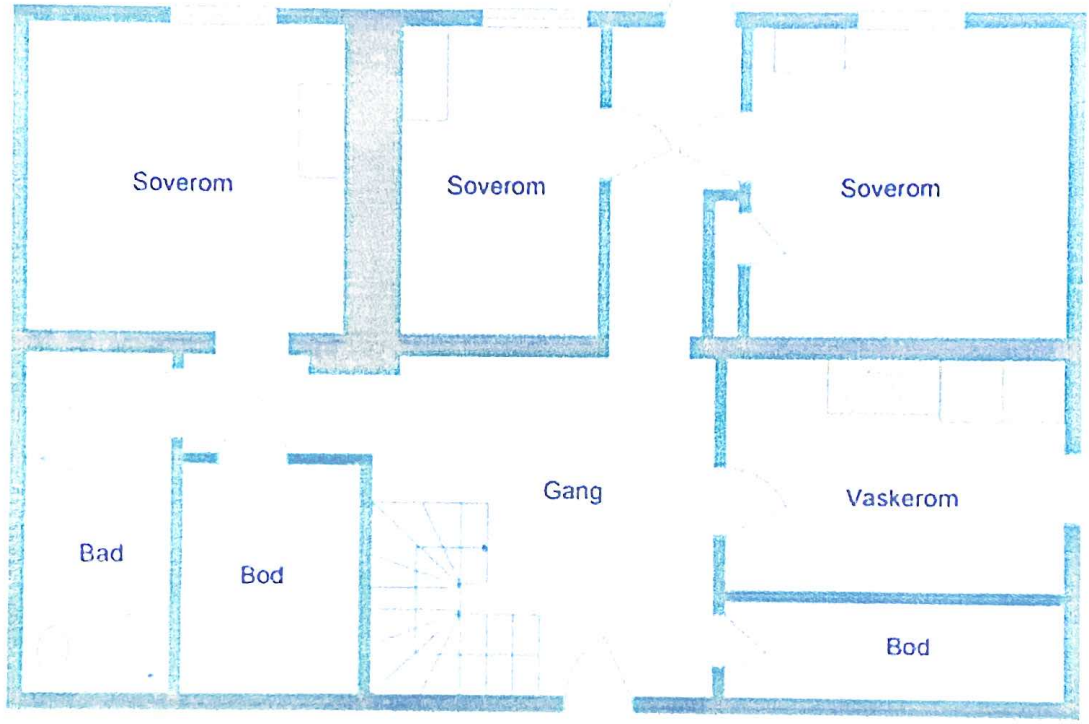
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg aveiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no -firmapost@nef.no

Plantegning - Underetasjen

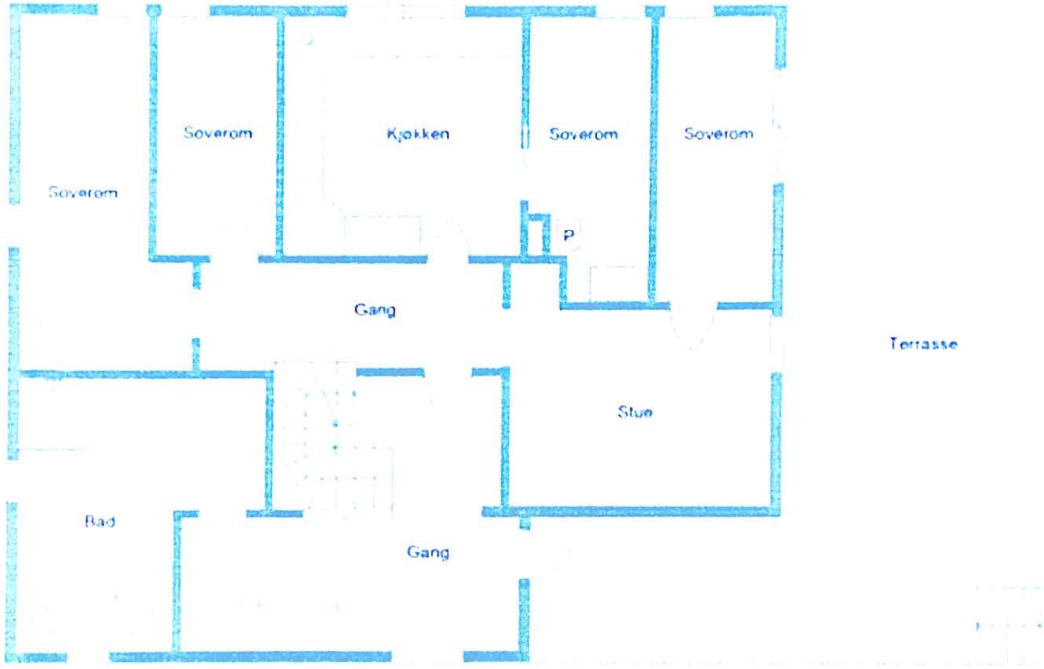


Våghallvegen 12

Eto

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 1. etasje

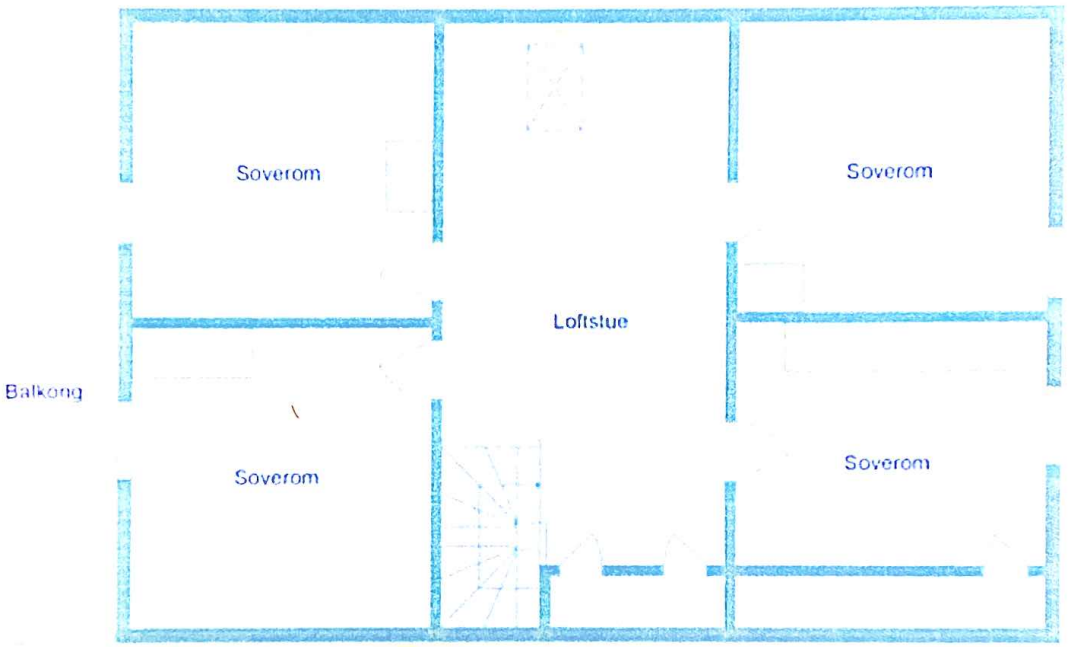


Våghallvegen 12

1. Etg

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Plantegning - 2. etasje



Våghallvegen 12

Loft

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.