Attraktiv enebolig med moderne oppgraderinger og flott utsikt i Ål



Breievegen 165, 3570 ÅL

Prisantydning: KR 2.750.000

Boligtype Enebolig	Eierform Eier (Selveier)	Antall soverom 4 soverom
Bruksareal (BRA) 255 m²	Byggeår 1971	Matrikkelknr 3328, gnr. 127, bnr. 390, fnr. 0, snr. 0

Selger: Eirik Breie

Telefonnummer: +4794261170

Praktisk informasjon om salget

Denne boligen selges av en privatperson gjennom Aibo.no – en digital plattform for boligsalg uten megler.
Aibo er en digital plattform som gjør det mulig for privatpersoner å selge boligen sin selv – uten megler. Som kjøper vil du forholde deg direkte til selger gjennom hele prosessen.

Kontaktinformasjonen til selger finner du på forsiden av salgsoppgaven og i Finn-annonsen.

Visning
Visningen(e) gjennomføres av selger.

Som eier har selger god kjennskap til eiendommen og kan svare på spørsmål. Ta gjerne direkte kontakt med selger dersom du ønsker mer informasjon.

Budgivning
Budgivningen skjer digitalt gjennom Aibo sin budmodul og administreres av selger. Bud legges inn via «Gi bud»-funksjonen i Finn-annonsen og må signeres med BankID. Akseptfrist på bud er minimum 30 minutter.

Interessenter og budgivere mottar budvarsler på SMS underveis i budrunden. Budgiveren som får sitt bud akseptert, mottar akseptbrev og budjournal etter avsluttet budrunde. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelsesprotokoll sendes ut før overtakelsen skjer.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt.

Tilstandsrapport
For at selger skal oppfylle sin opplysningsplikt, er det utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger
Omkostningene er beregnet med utgangspunkt i at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer/avgifter.

Andel fellesgjeld / andel fellesformue overtas av kjøper.

Selger er ansvarlig for følgende gebyrer:

kr 1 000 (innhenting av kommunale restanser, estimert)
kr 545 (tinglysning av sikringsobligasjon)

Hvis forretningsfører: kr 6 725 (eierskiftegebyr til forretningsfører, estimert)

Lovanvendelse
Salget av eiendommen reguleres av avhendingsloven.

Salgsoppgaven bygger på opplysninger selger har gitt, tilstandsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig, samt informasjon hentet fra kommunen, Kartverket og øvrige tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle salgsdokumentene, inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i dokumentene, og slike forhold kan ikke senere påberopes som mangler – uavhengig av om dokumentene faktisk er gjennomgått.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten undersøkelse, herunder kjøp usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel ved forhold som burde ha vært avdekket ved en slik gjennomgang.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før bud legges inn.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje, og det kan forekomme skader. Slike forhold må kjøper forvente, og det kan også oppstå behov for utbedringer etter overtakelse. Normal slitasje og nødvendige utbedringer regnes ikke som mangler.

Kjøpers og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som er gjort tilgjengelig i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av avhendingsloven, og det gjelder ulike vilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger velge å vurdere bud fra ikke-forbrukere annerledes enn bud fra forbrukere. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan selger ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», noe som begrenser selgers ansvar. Et lavere bud fra en ikke-forbruker kan derfor i enkelte tilfeller være mer attraktivt for selger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta det høyeste.

Budgiver skal i budskjema opplyse om vedkommende opptrer som forbruker eller næringsdrivende. Det vil også bli opplyst dersom bud kommer fra en part som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom der kjøper er en fysisk person som hovedsakelig ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen, eller dersom vilkårene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8 er oppfylt. Dersom eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kan forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge mangel. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, forutsatt at dette har hatt betydning for avtalen.

Boligen kan også ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er minst 2 % og minimum 1 kvm.

Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opp til kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen anses å ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det som er avtalt er begrenset etter avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuell arealsvikt vurderes i stedet etter § 3-8.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring, må dette tas forbehold om i budet.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at selger kan måtte forholde seg til tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli justert, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

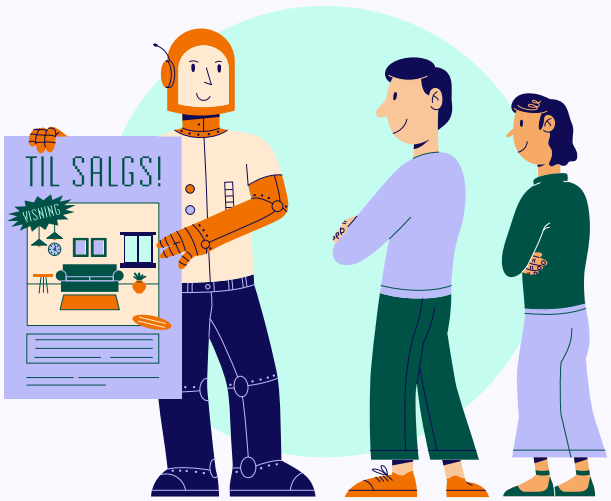
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tinglyste servitutter
Tinglyste servitutter er rettigheter og forpliktelser som er registrert på eiendommen i grunnboken. Dette kan blant annet gjelde rett til vei og adkomst, etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt bestemmelser om bruk av eiendommen eller bebyggelse.

Servituttene følger eiendommen og vil gjelde for ny eier ved et salg. Det anbefales at interessenter setter seg inn i hvilke servitutter som er tinglyst på eiendommen, da disse kan ha betydning for bruken av eiendommen.

Personopplysningsloven
Personopplysninger behandles i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent, budgiver eller kjøper, samtykker du til at vi innhenter, behandler og lagrer personopplysninger om deg.



Viktig informasjon om prosessen

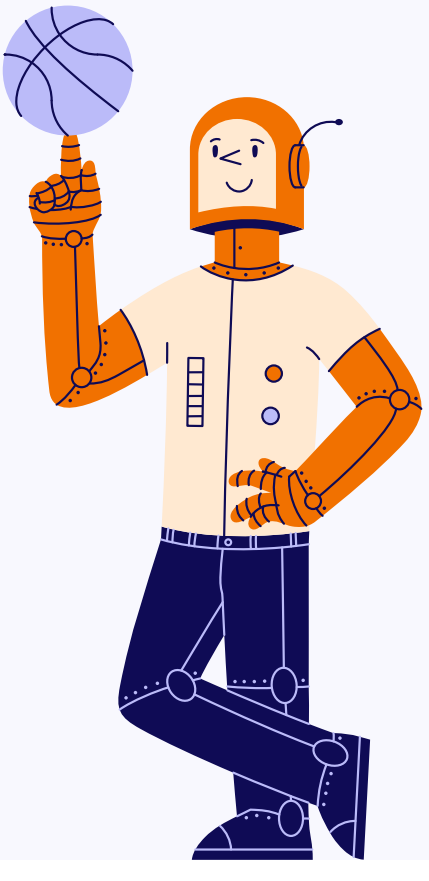
Kontrakt
Kjøpekontrakten er utarbeidet av Proffoppgjør AS og benyttes av selger for å kontraktsfeste eiendomskjøpet på en trygg og juridisk korrekt måte. Kontrakten er standardisert for salg av bolig og fritidsbolig til forbrukerkjøper, og ivaretar begge parters rettigheter og plikter i henhold til gjeldende regelverk

Oppgjør
Selger benytter Proffoppgjør AS til gjennomføring av oppgjøret. Det innebærer at overføring av penger og eiendom gjennomføres av en tredjepart som har konsesjon fra Finanstilsynet. Kjøper innbetaler kjøpesummen til Proffoppgjørs klientkonto, og midlene utbetales til selger først når hjemmelsoverføringen er gjennomført. Dette gir trygghet for begge parter.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven, begrenset oppad til kr 14 000 000. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese denne nøye før man gir bud, da den gir viktig informasjon om boligens tilstand slik selger kjenner den.

Innhold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon
- Eiendomsinformasjon
- Vedlegg



Bilder



Ute mot sør



Dobbel garasje - isolert dekke Stor uteplass

Bilder



Ute mot øst



Aubo Kjøkken med AEG integrerte hvitevarer

Bilder



Aubo Kjøkken med AEG integrerte hvitevarer



Kjøkken totalrenovert i 2017

Bilder



Spisestue



Stue - Rentdbrennerne Jøtul ovn (2016)

Bilder



Stue - m Pannasonic varmepumpe (2017)



Stue med panoramavindu

Bilder



1 Soverom 1 etasje



1 Soverom 1 etasje

Bilder



2 soverom 1 etasje



2 soverom 1 etasje

Bilder



Bad 1 etasje



Bad 1 etasje

Bilder



Gang med vindfang



Gang med garderobeskap

Bilder



Bad kjeller



Soverom kjeller

Bilder

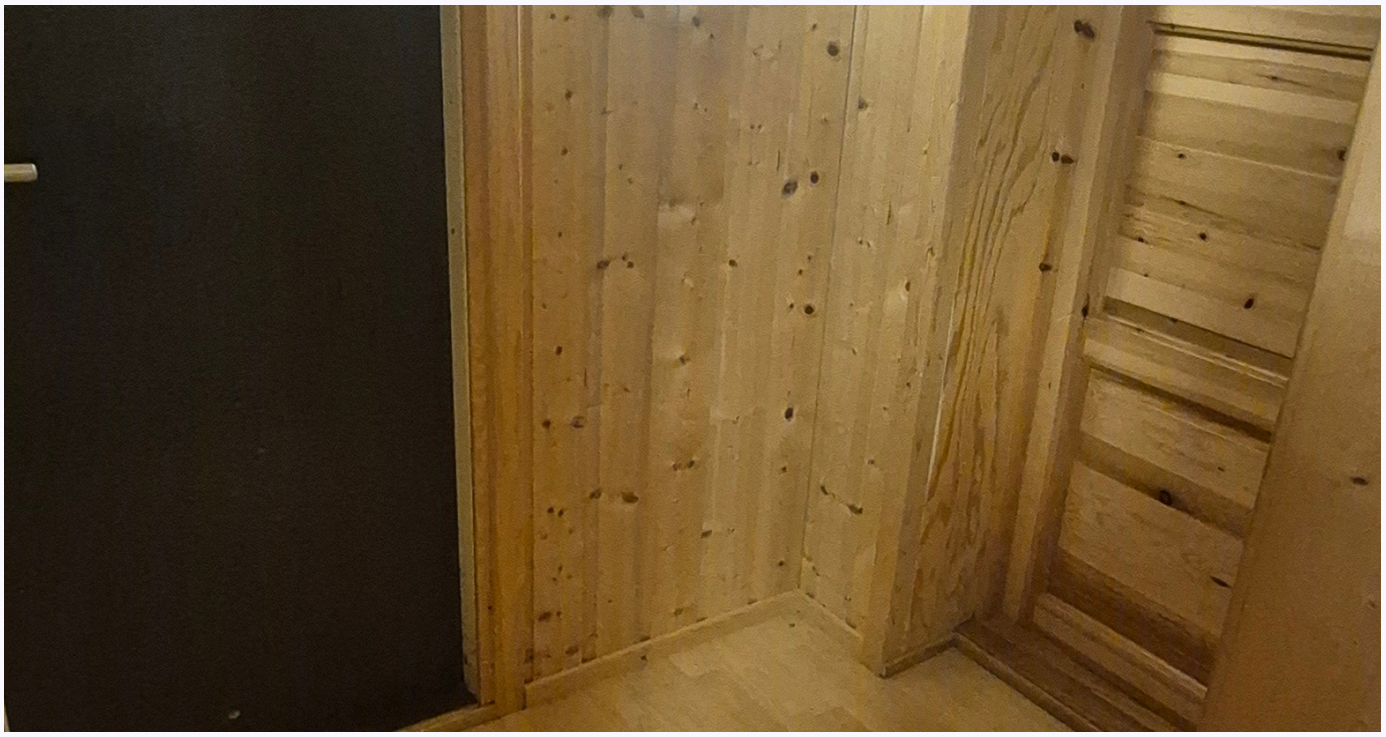


Peisestue Kjeller



Kjellerstue

Bilder



Gang til kjellerstue og vaskerom



Vaskerom /teknisk rom

Bilder



Hus og anneks



Mot øst Anneks stor uteplass

Bilder



Uteplass over garasje



Fasade mot øst

Bilder



Mot nord



Fasade mot sør

Bilder



Dobbel garasje



Stor plen og uteområde . Dokkestue

Bilder



Utsikt mot øst -Strandafjorden



Utsikt mot vest -Sangenuten

Bilder



Balkong



Anneks 16 M3

Bilder



gang kjeller

Beskrivelse

Velkommen til denne sjarmerende eneboligen fra 1971, beliggende i naturskjønne Breievegen i Ål. Boligen har hele 3,7 mål tomt og har et stort potensiale for deg som bare ønsker deg god plass rundt deg eller en kjøkkenhage.
Boligen er oppgradert med nye vinduer i 2017, ny takplate i 2009, samt moderne kjøkken fra 2017. Både ute- og innendørs har en rekke forbedringer, inkludert oppussede bad og kjøkken, samt tiltalende uteområder med terrasse og veranda. Det er god plass både innvendig og utvendig, med kjeller, loft og garasje, samt egen hage og flott utsikt over Strandafjorden og Sangefjell. Innvendig består huset av en lys stue, et totalrenovert , moderne funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer av høy kvalitet fra AEG. , 3 gode soverom, og oppussede bad fra 2005 og 2019, samt et stort vaskerom. Både elektriske anlegg og vann- og avløpsanlegg er oppdatert, og det foreligger tilstandsrapport som viser at det meste er i god stand. Boligen ligger attraktivt til med gangavstand til offentlig kommunikasjon, og kort vei til turmuligheter som bla Strandafjorden Rundt og Trøberget og skimuligheter på Sangefjell .Kort veg til Strandafjorden for et forfriskende bad på en varm sommerdag .
Velkommen til visning – en perfekt bolig for familier som ønsker komfort og naturnærhet! Oppsummering av rom: Entré-/gang, stue med peis, kjøkken med spiseplass, 3 soverom, bad, vaskerom, kjellerrom, veranda og balkong, samt dobbel garasje.

Nøkkelinformasjon

Postnummer 3570	Boligtype Enebolig	Eieform Eier (Selveier)
Kommunenummer 3328	Gårdsnummer 127	Bruksnummer 390
Seksjonsnummer 0	Festenummer 0	Antall rom 9
Antall bad 2	Antall soverom 4	Etasje 2
Byggeår 1971	Bruksareal (BRA) 255 m²	Tomteareal 3737 m²
Eiet tomt Ja	Verditakst KR 2 500 000	Lånetakst KR 2 300 000
Kommunale avgifter pr. år KR 12 000	Eiendomsskatt pr. år KR 1 619	Formuesverdi KR 539 700
Prisantydning KR 2 750 000	Jeg har boligselgerforsikring Ja	Totalpris KR 2 750 000

Eiendomsinformasjon

Fasiliteter

Klimaanlegg | Barnevennlig | Moderne | Rolig | Bademulighet | Fiskemulighet | Ingen gjenboere | Bredbåndstilknytning | Balkong/Terrasse | Parkett | Utsikt | Peis/Ildsted | Garasje/P-plass | Takterrasse

Felleskostnader inkluderer
Det er ingen felles kostnader , kun kommunale avgifter

Omkostninger inkluderer
Renovasjon branntilsyn

Beskaffenhet
Tomteareal totalt er 3,7 mål og består av ca 300M2 plen , adkomstvei og bjørkeskog. . Tomt med stort potensiale for opparbeidelse av hage, etablering av drivhus etc.

Vesentlige opplysninger
Brøyting av vei vinterstid har vert utført i egen regi. Selger kan formidle kontakt info til de som brøyter og strør for andre husstander i nabolaget ,

Tilstandsrapport

Enebolig

Breievegen 165, 3570 ÅL

ÅL kommune

gnr. 127, bnr. 390

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18735-1494 **Eiendomsverdi ref nr:** SF4081

Foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS **Takstingeniør:** Glenn Rotebakkdokken **Vår ref:** 2026106

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering 25 1999-2024

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.
Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrermestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Glenn Rotebakkdokken
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstmann.com
975 45 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Enebolig over 2 etasjer bygd i 1971. Den er oppført i kjente konstruksjoner som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Den fremstår med noe vedlikeholdsbehov. Avvik som er registrert er hovedsakelig påregnelige avvik tatt byggeår i betraktning. For ytterligere opplysninger vises det til beskrivelsen i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er taksteinsprofilerte stålplater som er sandbelagt.
Undertak er bordtak med papp.
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Montert takstige for feiing/tilsyn.
Saltak av plassbygde takstoler. Isolert over himling med mineralull.

Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannskledning.
Doble inn- og utadslående vinduer av tre med sprosse i ytre ramme. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass (nyere).
Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass (2018).
Kjeller har trefyllingsdør utvendig panelt.
Garasje har leddporter av tre. En port har portåpner.

Takterrasse over garasje (55 m²) med dekke av betongelementer som er isolert og tekket med banemembran. Det er lagt natursteinsheller over membran. Rekkverk utført i tre.
Veranda (10 m²) med adkomst fra stue eller terreng med støpt dekke av betong og rekkverk utført i tre.

Utvendig trapp av støpt betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har gulvbelegg, laminatgulv og parkett.
Vegger har behandlet trepanel og malt trepanel.
Himling har himlingsplater.
Dekke er av bjelkelag. Kjelleren har støpt gulv på grunnen.
Stue 1. etasje har rentbrennende peisovn (2016) Kjeller har murt åpen peis og vedovn. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Kjeller:
Gulv har overflater av teppe, betonggulv og malt betonggulv.
Vegger har behandlet trepanel, malte plater, malt mur og pusset mur.
Himlinger har trepanel. Kjellerrom har stubbloft.

Boligen har innvendig lakkert tretrapp.

Innerdører er slette finérdører. Kjeller har fyllingsdører i heltre furu.

VÅTROM Gå til side

Bad kjeller:
Vegger har våtromsplater. Himling har malt strié.
Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 15 + 30 (sokkel) mm.
Gulv har ikke tettesjikt. Våtromsplater fungerer som et godkjent membran- og tettesjikt på vegger.
Servantinnredning med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett.
Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

Bad 1. etasje:
Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.
Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 15 mm.
Gulvsluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse (synlig membran-mansjett i gulvsluk).
Badet har innredning av laminerte plater med over- og underskap med tilhørende speil m/belysning. Montert heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Slette fronter av laminat. Benkeplate av laminat.
Nedfelt enkel kum i kompositt. Flisplater lagt på vegg over benk.
Integrert oppvaskmaskin, mikro, komfyr og koketopp. Montert komfyrvakt.
Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av kobber.
Avløpsledninger er av plast. Lufting avløp går over tak.
Teknisk rom har opplegg for vaskemaskin
Varmtvannsbereder 200 liter montert i teknisk rom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler.
Montert vannpumpe med trykktank. Gulvsluk av støpejern Montert selvtømmende utekran.

Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer og noen jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i utvendig bod.
Oppvarming med panelovner og varmekabler. Montert varmepumpe luft-til-luft. Ordinær belysning inne og utvendig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.
Drenering fra byggeåret. Trolig påsmurt tettemiddel direkte på grunnmur på boligen. Garasje har montert grunnmursplast.
Grunnmur av støpt betong innvendig isolert med porebetong.
Garasje har grunnmur av støpt betong.
Boligen ligger i hellende terreng.
Utvendig vann- og avløpsledninger av plast. Felles brønn og avløp med nabo. Brønnen ligger på naboeiendom. Vannprøve tatt sist 14.08.2023.
Septiktank er av glassfiber tilknyttet spredegrøft. Septikktank er fra ca. 2010.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	237 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

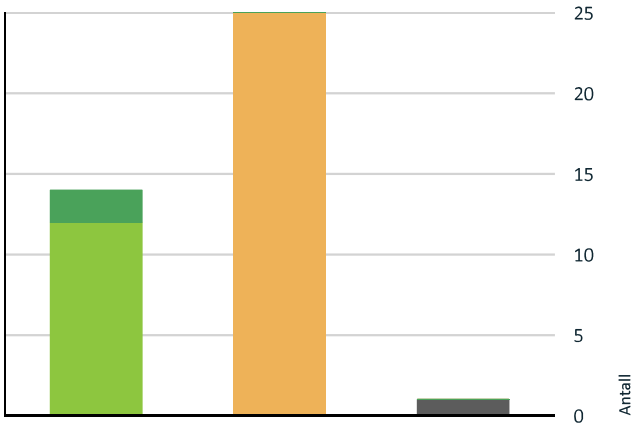
Det foreligger ikke tegninger på kjelleren. Kjelleren er innredet i 1980. Ifølge ferdigattest fra 1972 er det kun 1. etasjen som har fått ferdigattest, da kjelleren ikke er ferdig innredet er det kommentert. Omdisponering er en søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at kjelleren skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Oppgitt av eier.

Standard
Normal standard sett i forhold til byggeåret med senere moderniseringsarbeider tatt i betraktning. Se nærmere beskrivelse under punkt "konstruksjoner".

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1980	Ombygging	Ombygget kjeller.
2003	Tilbygg	Tilbygget garasje.
2017	Modernisering	Kjøkken fornyet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

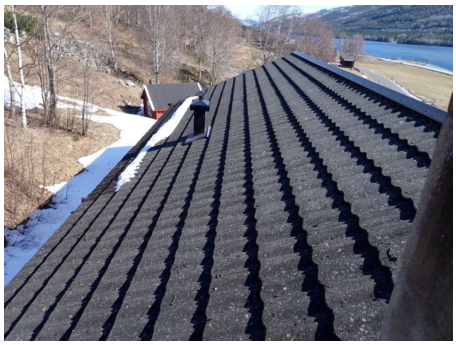
Beskrivelse
Taktekking er taksteinsprofilerte stålplater som er sandbelagt. Undertak er bordtak med papp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert noe mosedannelse på skyggesiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflaten bør rengjøres eller høytrykkspyles for å fjerne mose. Mosedannelse kan føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for fuktskader.



Viser mose på skyggesiden.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Montert takstige for feiing/tilsyn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenne på baksiden mangler endelokk.Samme takrenne har en del smuss i renne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Endelokk bør monteres på takrennen for å hindre vannlekkasje og skade på fasade og grunnmur. Manglende endelokk kan føre til at vann ledes feil vei, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er avvik:

Kledningen har stedvis værslitasje/oppsprekking. Det er ikke tettet for mus alle steder mellom underliggere.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet å etablere lufting bak kledningen, dette anbefales allikevel om kledningen skulle skiftes ut. Det anbefales også å tette åpninger mellom underliggere for å hindre at mus og skadedyr kommer inn, da dette kan føre til skader på konstruksjonen. Kledning har stedvis behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Viser manglende musetetting bunn av kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av plassbygde takstoler. Isolert over himling med mineralull.

Vurdering av avvik:

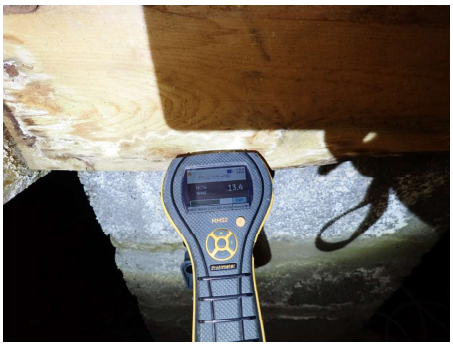
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert utlagt musegift (blokker) på kaldtloft. Eier sier at det var et forbigående problem med mus et år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mus kan sannsynligvis ta seg opp til kaldtloft bak kledning, da det ikke er tettet stilstrekkelig. Utbedring her må ses i sammenheng med punktet Veggkonstruksjon. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge hvor mus tar seg inn, og alle åpninger bør tettes for å hindre videre inntrengning.
Dette bør gjøres for å unngå skader på isolasjon og konstruksjon, samt redusere risikoen for skjulte skader forårsaket av skadedyr.



Viser utført fuktmåling ved pipe uten å avdekke unormale verdier av fukt.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Doble inn- og utadslående vinduer av tre med sprosse i ytre ramme.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass (nyere).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De eldste vinduene har en del værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuell overflatebehandling av de eldste vinduene for å hindre ytterligere forringelse.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, varmetap og behov for utskifting på sikt.



Viser en av de eldste vinduene med værslitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Kompaktlaminert ytterdør med 2-lags isolerglass. Terrassedør av tre med malte overflater og 2-lags isolerglass (2018).
Kjeller har trefyllingsdør utvendig panelt.
Garasje har leddporter av tre. En port har portåpner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjellerdør har en del utvendig værslitasje og er noe utett. Den ene garasjeporten er noe skadet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring eller utskifting av kjellerdøren for å hindre ytterligere værslitasje og sikre tilfredsstillende tetthet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for varmetap, fuktskader og redusert levetid på døren.

Garasjeporten bør repareres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og sikkerhet.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader, redusert brukervennlighet og økt risiko for inntrenging av fukt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse over garasje (55 m²) med dekke av betongelementer som er isolert og tekket med banemembran. Det er lagt natursteinsheller over membran. Rekkverk utført i tre. Takterrasse var dekket av snø på befaringen, noe som begrenset besiktigelsen.
Veranda (10 m²) med adkomst fra stue eller terreng med støpt dekke av betong og rekkverk utført i tre.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

Rekkverk har en del værslitasje og lokale råteangrep.

Konsekvens/tiltak

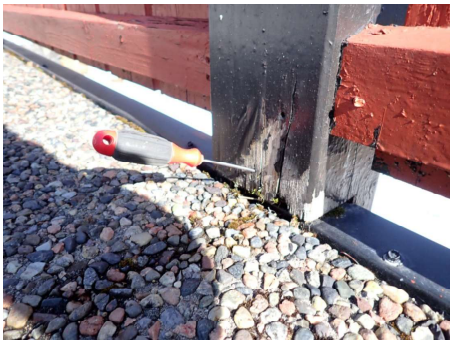
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk med værslitasje og råteangrep bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skade på konstruksjonen.



Viser rekkverk med værslitasje.



Viser rekkverk med lokal råteskade.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapp har noe avskalling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør utbedres ved å reparere avskallinger og eventuelt overflatebehandle betongen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre forvitring, redusert levetid og potensiell fare for snubling eller fall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har gulvbelegg, laminatgulv og parkett.
Vegger har behandlet trepanel og malt trepanel.
Himling har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater gulv har en del bruksslitasje. Parkett og laminat har stedvis litt knirk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med parkett og laminat bør vurderes utbedret eller skiftet ut ved behov, og knirk bør utbedres ved å sikre underlaget bedre.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og knirk forringe bruksopplevelsen og redusere levetiden på gulvene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Dekke er av bjelkelag. Kjelleren har støpt gulv på grunnen.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stue 1. etasje har rentbrennende peisovn (2016) Kjeller har murt åpen peis og vedovn. Ildstedene er tilknyttet elementpipe av lettklinker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Peis har en del riss/sprekker i puss kappe og brannmur. Vedovn har ikke montert røykrørsinnføring. Knaster som bærer pipehelle har noe avskallinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss og sprekker i puss, kappe og brannmur bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for brannspredning.

Røykrørsinnføring må monteres på vedovnen for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk, samt for å unngå røyklekkasje og potensiell brannfare.

Avskallinger på knaster som bærer pipehelle bør utbedres for å opprettholde stabilitet og forhindre ytterligere skader på konstruksjonen.



Viser knaster på topp av pipe med avskallinger.

Tilstandsrapport



Viser peiskappe med riss/sprekker.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv har overflater av teppe, betonggulv og malt betonggulv.
Vegger har behandlet trepanel, malte plater, malt mur og pusset mur.
Himlinger har trepanel. Kjellerrom har stubbloft.
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig pga overflater av betong/mur. Det ble foretatt fuktsøk på overflater av innsiden grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

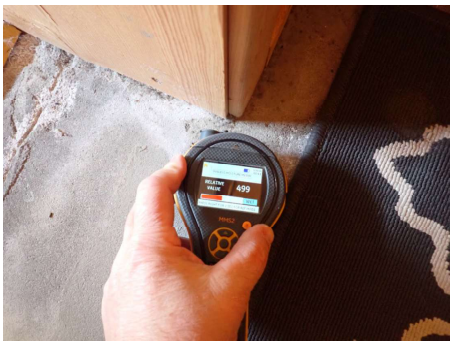
Det ble i gang kjeller registrert saltutslag i kjellergulv, her ble det registrert noe høye verdier av fukt ved fuktsøk. I samme rom ble det registert saltutslag på innsiden av grunnmuren i hjørne mot nordøst, her ble det registrert noe høye verdier av fukt ved fuktsøk. Det samme ble gjort i kjellerrom mot nordvest. I garasje er det noe malingsflass mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimaet.



Viser fuktsøk overflate av gulv på grunn med verdier over det som er normalt.



Viser fuktsøk overflate av grunnmur med verdier over det som er normalt.



Viser fuktsøk overflate grunnmur (mot nordøst) gulv på grunn med verdier over det som er normalt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er slette finérdører. Kjeller har fyllingsdører i heltre furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert generell slitasje på overflater og beslag. Enkelte dører subber (soverom).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører bør justeres slik at de ikke subber mot terskelen/karmer, for å unngå unødvendig slitasje på dører og terskler/karmer samt sikre god funksjon over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men behov utskiftning/vedlikehold nærmer seg.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det ble registrert ekskrementer etter mus i kjellerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert åpninger hvor mus kan ta seg inn, men trolig finns det uten at dette ble oppdaget på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hvor mus tar seg inn, og alle åpninger må tettes for å hindre videre inntrenging.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for skjulte skader i konstruksjoner, luktproblemer og helsemessige utfordringer knyttet til mus i bygningen.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 1980, våtromsplater lagt nye i 2016 ifølge eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsplater. Himling har malt strié.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 15 + 30 (sokkel) mm.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv har ikke tettesjikt. Våtromsplater fungerer som et godkjent membran- og tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres godkjent tettesjikt på gulvet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid for våtrommet.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med heldekkende servant, klosett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilliggende konstruksjoner er av betong/mur.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert ca. 2007. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsplater. Himling har malte himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv har keramiske fliser med sokkelflis mot vegger. Fall fra dør sluk er målt til 15 mm.

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

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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvsluk av plast. Smøremembran med ukjent utførelse (synlig membran-mansjett i gulvsluk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke benyttet rørmansjett på avløp servant som går gjennom gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres rørmansjett på avløpet fra servant som går gjennom gulvet for å sikre tett overgang og redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende rørmansjett er økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på våtrommet.





Viser rørgjennomføringer uten sikring mot fukt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning av laminerte plater med over- og underskap med tilhørende speil m/belysning. Montert heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med kontroll er foretatt fra tilstøtende soverom mot dusjområde, uten her å avdekke unormale forhold.



Viser utført fuktmåling uten å avdekke unormale verdier av fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

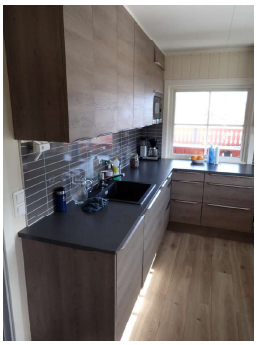
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyskap, skufferekker, under- og overskap av laminerte plater. Slette fronter av laminat. Benkeplate av laminat. Nedfelt enkel kum i kompositt. Flisplater lagt på vegg over benk. Integrert oppvaskmaskin, mikro, komfyr og koketopp. Montert komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Innebygd ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast. Lufting avløp går over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert vannpumpe med trykktank. Gulvsluk av støpejern Montert selvtømmende utekran.
Teknisk rom har opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Gjelder støpejernsluk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Montert varmepumpe luft-til-luft.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke utført service på varmepumpen senere år. Det er skade på isolasjon utenpå kobberrør til varmepumpe, forårsaket av fugler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres service på varmepumpen for å sikre optimal drift og forlenge levetiden på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

Skadet isolasjon på kobberrør bør utbedres for å hindre varmetap og beskytte rørene mot ytre påvirkninger. Uisolerte rør kan føre til redusert effektivitet og økt risiko for skader på anlegget.



Viser skade på isolasjon ledninger varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder 200 liter montert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

Årstall: 1969 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Kravet til fast tilkobling av bereder over 2000 Watt kom i 2010, senere i 2014 ble kravet senket til 1500 Watt. Det må poengteres at kravet ikke har tilbakevirkende kraft, det vil si at eldre anlegg med varmtvannsberedere koblet med støpsel ikke er pålagt å bygges om, selv om det sterkt anbefales fast tilkobling for brannsikkerhet. Manglende fast tilkobling kan medføre økt brannfare ved langvarig belastning på stikkontakt.

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

Sikringsskap med hovedsakelig skrusikringer og noen jordfeilautomater og AMS-strømmåler plassert i utvendig bod. Oppvarming med panelovner og varmekabler. Ordinær belysning inne og utvendig.

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

Spørsmål til eier

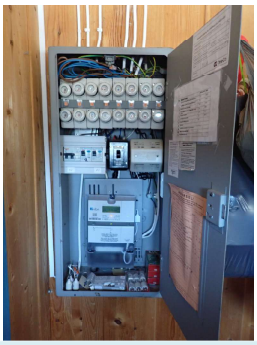
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Installatør Olav Jorde.

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn/masser er ukjent og dette er ikke kontrollert eller dokumentert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret. Trolig påsmurt tettemiddel direkte på grunnmur på boligen. Garasje har montert grunnmursplast.

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

Grunnmursplast har ikke klemlist i topp og er stedvis avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmursplast bør føres opp over terreng og kantlist monteres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av støpt betong innvendig isolert med porebetong. Garasje har grunnmur av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrert sprekkdannelse og avskalling i grunnmur langs med trapp til inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og avskalling i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av bæreevnen.

Tilstandsrapport



Viser sprekk i grunnmur langs trapp.



Viser skadet lokk.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i hellende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger av plast. Felles brønn og avløp med nabo. Brønnen ligger på naboeiendom. Vannprøve tatt sist 14.08.2023.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det stilles krav i drikkevannsforskriften til årlig vannprøver for brønner med 2 eller flere abonnenter.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank er av glassfiber tilknyttet spredegrøft. Septikktank er fra ca. 2010.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lokk over slamavskiller er skadet slik at det ikke kan sikres skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokk over slamavskiller bør repareres eller skiftes ut for å sikre forsvarlig lukking.
Dersom lokket ikke utbedres, er det risiko for inntrenging av vann, luktproblemer og fare for ulykker.

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

Beskrivelse

Pulverapparat 6 kg (2014) Røykvarsler med batterispenning.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Takterrasse har for lavt rekkverk (< 90 cm).

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Eldre bygning som er flyttet til eiendommen.

Standard
Bygningen har en enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse
Annekset er oppført på støpt plate av betong. Yttervegger av laftet tømmer. Ytterdør av tre. Vindu av tre med 2-lags glass. Saltak av sperrer tekket med profilerte stålplater. Innvendig har gulv overflate av laminatgulv. Vegger og himling har trepanel. Montert vedovn tilknyttet isolert stålpipe . Innlagt provisorisk strøm fra bolig med skjøteledning. Ordinær belysning og oppvarming med panelovn.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/176 m²

Enebolig: Kjellerstue, 2 Bad, 3 Soverom, 3 Gang, Garasje, Teknisk rom, Kjellerrom, Vindfang, Kjøkken, Kontor, Stue m/spis, Utvendig bod

Andre bygg: Anneks
Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 3 300 000

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	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen noe skjønnsmessig.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skattebølvegen 81 ,3570 ÅL 115 m²	1900	3 sov	16-06-2025	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**23 391**
2	Tunevegen 44 ,3570 ÅL 83 m²	1938	2 sov	19-06-2022	1 200 000	**1 570 000**		1 570 000	**18 916**
3	Mogrendvegen 46 ,3576 HOL 157 m²	1962	4 sov	10-03-2026	2 500 000	**2 300 000**		2 300 000	**14 375**
4	Mogrendvegen 166 ,3576 HOL 45 m²	1805	1 sov	05-06-2025	700 000	**610 000**		610 000	**13 556**
5	Mogrendvegen 130 ,3576 HOL 62 m²	1946	3 sov	14-05-2025	850 000	**700 000**		700 000	**11 290**
6	Mogrendvegen 79 ,3576 HOL 75 m²	1946	2 sov	17-08-2025		**600 000**		600 000	**8 000**
7	Strandafjorden 63 ,3570 ÅL 145 m²	1905	4 sov	20-08-2025		**1 150 982**		1 150 982	**7 938**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, forsikring og vedlikeholdsutgifter stipulert.	Kr.		28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 800 000**

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 920 000**

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.		400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 300 000**

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

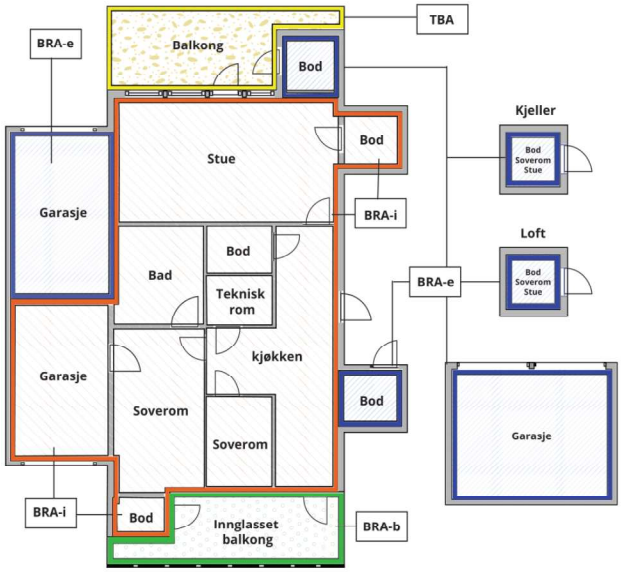
Hva er måleverdig areal?

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)**
Kjeller	87	45		132	
1. Etasje	89	4		93	65
SUM	**176**	**49**			**65**
SUM BRA	**225**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, bad, teknisk rom, soverom, kjellerrom, gang, gang 2	Garasje	
1. Etasje	Vindfang, gang, stue m/spis, kjøkken, bad, kontor, soverom 1, soverom 2	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på kjelleren. Kjelleren er innredet i 1980. Ifølge ferdigattest fra 1972 er det kun 1. etasjen som har fått ferdigattest, da kjelleren ikke er ferdig innredet er det kommentert. Omdisponering er en søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt. For at kjelleren skal være godkjent med dagens bruk må det søkes om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppholdsrom i kjeller er ikke omsøkt.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Sov-/oppholsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Glenn Rotebakkdokken	Takstingeniør
	Eirik Breie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3328 ÅL	127	390		0	3737.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Breievegen 165

Hjemmelshaver
Breie Eirik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i grenda Breie langs Strandafjorden, i Ål kommune. I området er det landbruk og spredt boligbebyggelse. Avstand til Ål sentrum er 7 km. Det er gang- og sykkelvei fra Breie til
sentrum og til Kleivi. Eiendommen har gode solforhold og utsikt.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Felles brønn med nabo. Det er 2 brønner som er sammenkoblet og har ifølge rekvirent begrenset kapasitet i tørre perioder.

Tilknytning avløp

Felles avløp med slamavskiller til spredegrøft med nabo. Anlegget er fra 2009 ifølge rekvirent.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplanen er området avsatt som LNFR-område.

Om tomten

Tomten ligger i sørvendt hellende terreng. Rundt boligen er det opparbeidet plen, ellers er det hovedsakelig naturtomt. Det står en del trær av furu og bjørk på eiendommen. Adkomst og parkering er gruset.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.05.2026		Gjennomgått	10	Ja
Tidligere takst	08.06.2017		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.06.1970	I tillegg tegninger tilbygg 12.06.2003.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Hallingdal & Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å utarbeide en tilstandsrapport over boligeiendommen Gnr. 127 Bnr. 38 i Ål kommune. Rekvirent er Eirik Breie. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, samtale med rekvirent, samt gjennomgang av innhentede dokumenter. Det er kun boligen som er tilstandsvurdert, ikke tilleggsbygninger.
Formålet med tilstandsrapporten er oppgitt til å være salg i det frie marked.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [x] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
127	390				

Adresse: Breievegen 165

Postnr.: 3570

Byggeår:

Når kjøpte du boligen: 2017

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [x] Ja [ ] Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring [ ] Standard [x] Utvidet

Polise-/avtale: 85872993

Er det dødsbo? [ ] Ja [x] Nei

Avdødes navn:

Hjemmelshaver:

SELGER 1

Etternavn	Breie	Fornavn	Eirik
Ny adresse		E-post	eirikbreie@gmail.com
		Tel. priv.	94261170
Postnr.	Sted	Mobil	94261170

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Membran og fliser lagt av BE-BO Ål

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BE- BO

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☑ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Ny septiktank og infiltrasjonsanlegg tidlig 2000 tall

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat brønn og septiktank felles anlegg med nabo Breievegen 151 - Nygard

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt tak plater 2009

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nye vinduer kjøkken , spisestue og ny balkongdør 2017 Lars Løyte

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Installatør Olav Jordet 2017

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Eltilsyn fra nett leverandør 2024

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

Ny varmepumpe 2017

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er ingen oljefyr eller oljetank på eigendommen

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Derenering av tilbygg 2003

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Innreding av kjeller ca 1980

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Tegninger fra byggesøknader 1969 og 2003

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☑ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Bad 1 etage ca 2005 faglært
Kjøkken 1 etage 2017 : faglært
2 soverom +gang 1 etage : egen innsats
Bad kjeller : egeninsats (baderomsplater)

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Innreding kjeller (Hallgeir Viken)

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Rasfare 1:5000 Sikkerhetsklase 3 ifg NVE skredkart

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Ål 30.03-2026

Sign. selger 1

Sign. selger 2

Ål Bygningsråd

Byggemelding

i henhold til bygningsloven av 18. juni 1965 § 93 [1])
(jfr. bygningsloven, departementets forskrifter av 15. des. 1949 med midlertidig tillegg av 1. des. 1965.)

Til bygningsrådet i Ål

Eiendommens navn: Vygard — G nr./B nr. (Matr. nr.): 127/38.

Gate- el. veinavn — Nr.:

Bygningens art (sett X): [X] Våningshus [ ] Forretnings- og kontorbygg [ ] Fabrikk [ ] Verksted-bygning [ ] Lager [ ] Uthus [ ] Garasje [ ] Skole [ ] Forsamlings-lokale [ ] Annen bygning

Arbeidets art (sett X): [X] Nybygging [ ] Ombygging [ ] Tilbygging [ ] Påbygging [ ] Innredning [ ] Hoved-reparasjon [ ] Andre arbeider

Spesifikasjon over vedlegg til søknaden (tegninger, oppgaver, beskrivelser, godkjennelser, varselbrev m.v.)

1	Tjellplan - Snitt } 2 sett.
2	Plan 1. etg. }
3	Fasader. }
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	

1) Om søknaden og bilagene (bygningsforskriftene kap. 54)
- Søknaden utferdiges i 2 eksemplarer og sendes bygningsrådet sammen med fastsatt gebyr (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet (§ 1, nr. 1)
- Søknaden skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende så snart han er godkjent (§ 1, nr. 4)
- Søknaden skal ha vedlagt de bilag som er forlangt i 2 eksemplarer (§ 1, nr. 4, jfr. nr. 1-3)
- Tegninger skal være datert og undertegnet

Opplysninger til oversiktsplanen (Situasjonskartet)
Forskr. kap. 54, § 1, nr. 1 a

Tomtens størrelse	ca. 14 mål	m²
Areal av eldre bebyggelse	ca. 100	m²
Areal av nybygg	93 m² + bk	m²
Samlet golvflate i alle etasjer (Kjeller og loft medregnes i den utstrekning det innredes til beboelse- og arbeidsrom).	93 m².	m²
Beregnet verdi av byggearbeidet (Tomteverdi medtas ikke)	Kr. 90.000,-	

Nr. 146. Enerett: Sem & Stenersen A.s, Oslo. 10-66.

Byggegrunnens beskaffenhet, belastning og fundamentering Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 c Kap. 2–4 Kap. 43, § 1	Morenemasse.
Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 1 d Lovens §§ 65–68	Septiktank m/ Syrnlakum. Vann fra egen brm.
Adkomst og avstand fra vei Lovens §§ 66 og 71	Adkomst fra riksvei 7. Kommunal veilegning. Avstand 30 m.
Naboer og gjenboere Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 3 Lovens § 94 nr. 3	Se vedlegg.
Avstand fra annen bygning og fra nabogrense Lovens § 70 Forskr. Kap. 19, 47 og 53 § 1	Avstand fra annen bygning ca. 50 m. Fra nabogrense ca. 30 m.
Fasaden (utseende i seg selv og i forhold til omgivelsene) Lovens § 74 nr. 2	Se tegning.
Arbeid som må godkjennes av annen myndighet Lovens § 14 nr. 2 Forskr. Kap. 54, § 1 nr. 5	

Særlige konstruksjoner	—
Isolasjon mot grunnfuktighet Forskr. Kap. 43 § 2	—
Framspring Forskr. Kap. 53 § 3	—
Takoppbygg Forskr. Kap. 48 § 2 Kap. 50 nr. 3	—
Takkonstruksjoner og taktekking Forskr. Kap. 22 Kap. 48 § 1 og 3	Fritbærende takstol. Eternittskifer.
Vegger Forskr. Kap. 9–19 Kap. 47	Bindingsverk 4"
Varme- og lydisolasjon Forskr. Kap. 5	Gulv. 15 cm. mineralull. Vegger. 10 " — " — + papp. Tak. 15 " — " — + 2 cm. lydisolasjonsmatte.
Trapper og trapperom Forskr. Kap. 21 Kap. 46 § 1–2	1 stk. kjelletrapp.

Røykpiper, ildsteder, sentralvarmeanlegg m.v. Ventilasjonskanaler, søppelnedkast Forskr. Kap. 27–29 Kap. 30–31 Kap. 49 Lovens § 106	1 stk. pipe. 1 " kamin.
Etasjehøyder, rommenes golvareal og lysforhold Forskr. Kap. 44	2.42 m. fudig. Lysfakold ovr 10%
Tilleggsrom Lovens § 76	1 stk. Bod.
Priveter – WC Lovens § 75	1 stk. W.C.
Innhegning Lovens § 103	
Diverse opplysninger	

Byggherre

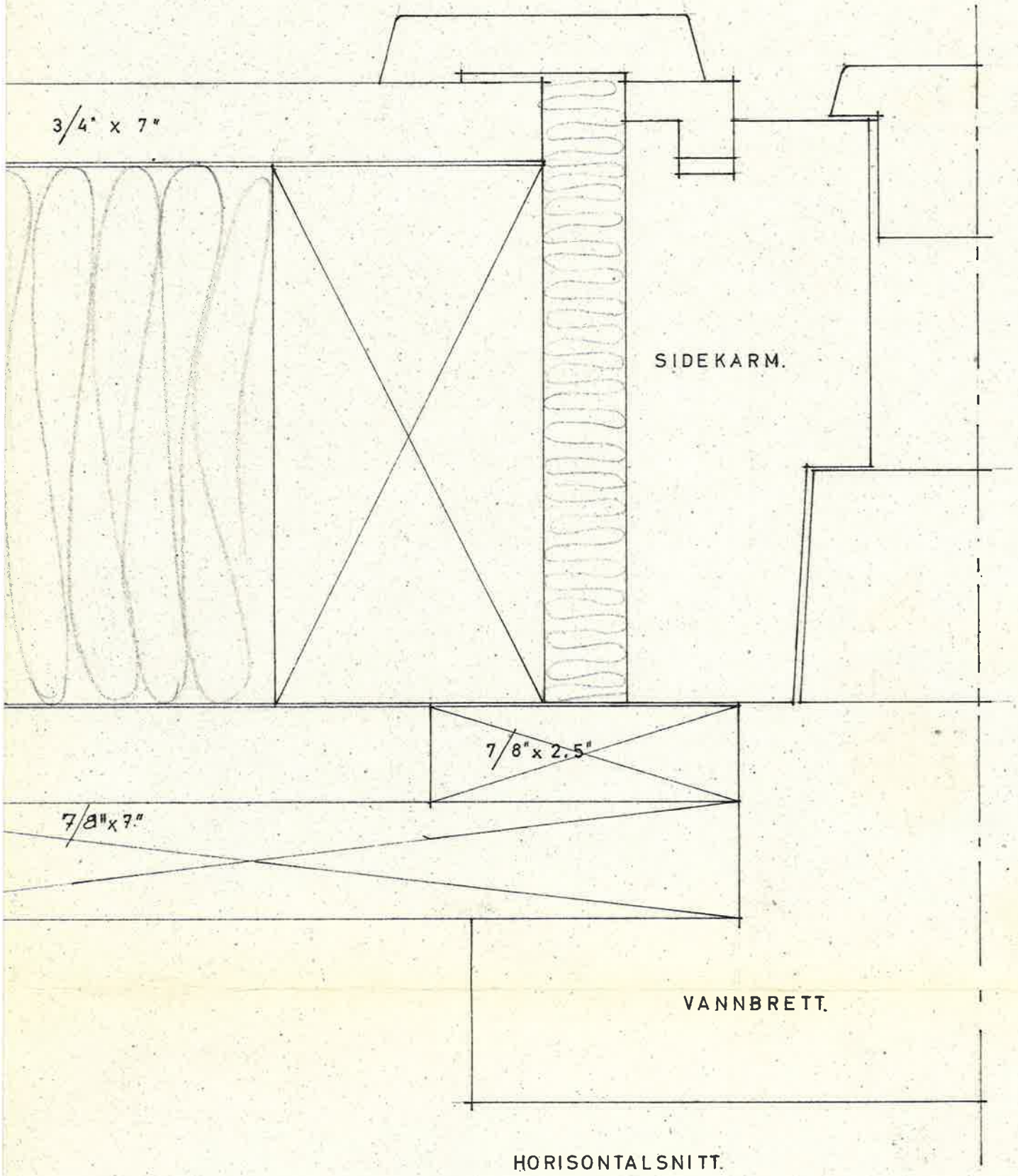
Dato	Underskrift	Adresse
24/5-70	Borghild Breie.	

Anmelder

Dato	Underskrift	Adresse

Ansvarshavende

Dato	Underskrift	Adresse
	Olaf K Dina	



HORISONTALSNITT.

Ål Bygningsråd, 95/70
22/6-70

ARB.TEGNING NR.6

Dato	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk
Mai 67.			1:1
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	

DETALJER.

INNSETNIG AV VINDUER.

Erstatning for:	Erstatning av:
Jostein Dalen.	

Henvisning:	Beregning:

4 3 2 1

F E D C B A

7/8" x 7"

7/8"x4"

3/4" x 7"

7/8"x2.5"

7/8"x5"

TOPPKARM.

STIPLET LINJEVISER MED
VANNBRETT OVER.

BUNNKARM.

VANNBRETT

VERTIKALSNITT.

8 7 6 5

Utskrift av møtebok

for Ål bygningsråd

i møte den 22. juni 1970

Av 5 medlemer var 3 til stades (møtande varamenn medrekna).

Rådgivar: 1

Sak 95/70: Byggemelding frå Borghild Breie, Ål.
Bygg: Bustadhus 93 m2. Nygard 127/38.

S a m r. v e d t a k:

Byggemeldinga blir godkjend med fylgjande merknader:
Bygningsrådet finn at den höge grunnmuren og utvendig trappearrangement er mindre heldig.
Bygget blir tillatt oppfört i samsvar med byggemelding, teikningar og gjeldande byggeforskrifter.

Rett utskrift: Ål bygningsråd, 24. juni 1970

Grete Bjerke

Går til: Borghild Breie, Ål.

Nr. 561 B L Enerett Sem & Stenersen Oslo 3 3-65

Ål Bygningsråd

F R D I G A T T E S T F O R B U S T A D B Y G G

Byggherre ....Borghild Breie, Ål.....

Tomt ....Nygard.....b.nr .127...b.nr ..30...

Underskrivne har i dag sett over ovanemnde bustadhus, og attesterer at dette, bortsett frå nedafor nemnde manglar, er ferdig utført i samsvar med vedlagde teikningar, ved påteikning

dat. 7/12 72. gitt l.nr. 1/72.

Manglar, ikkje utført arbeid:

...Utvendig puss av grunnmur.....

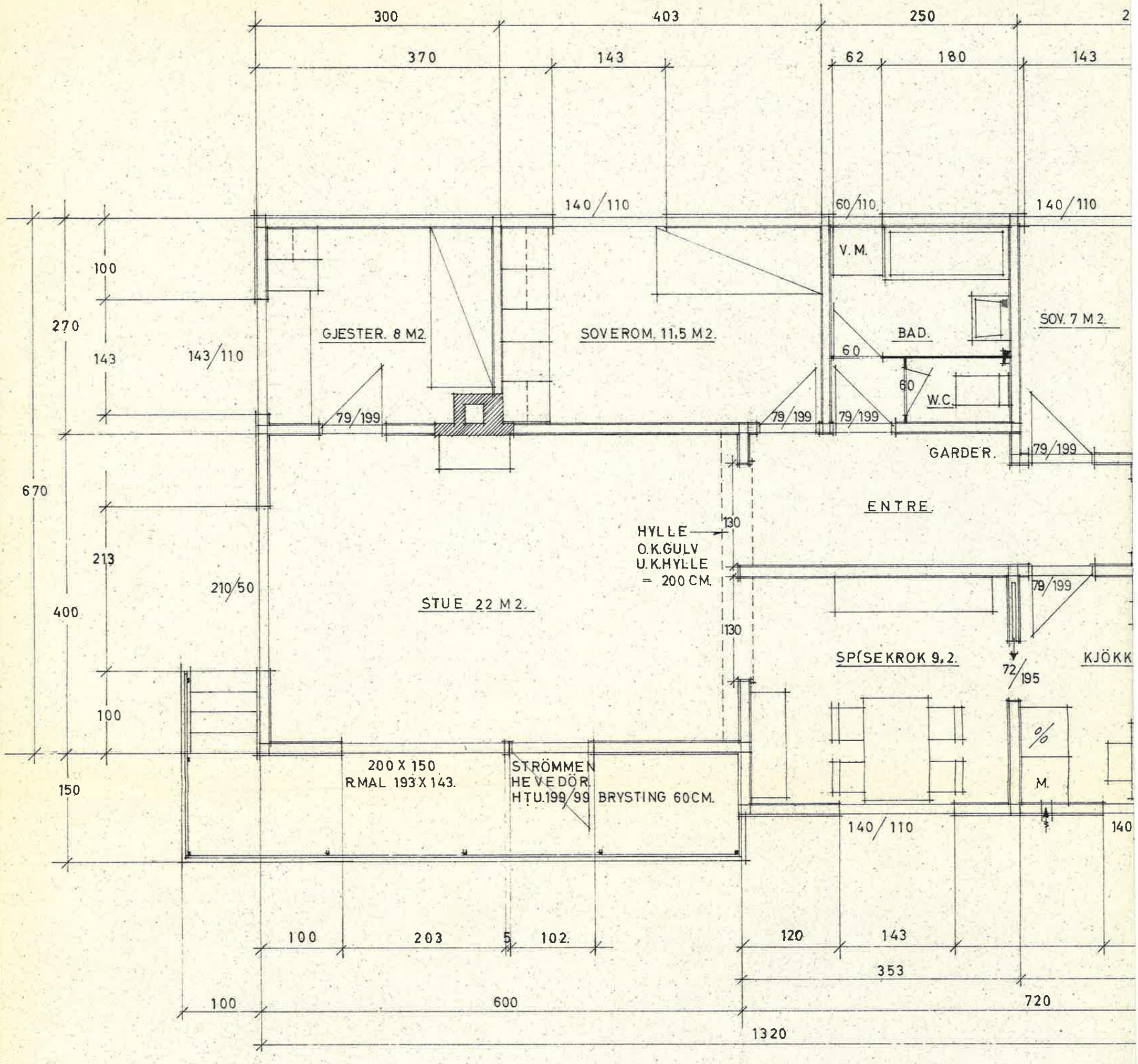
...Trapp til veranda.....

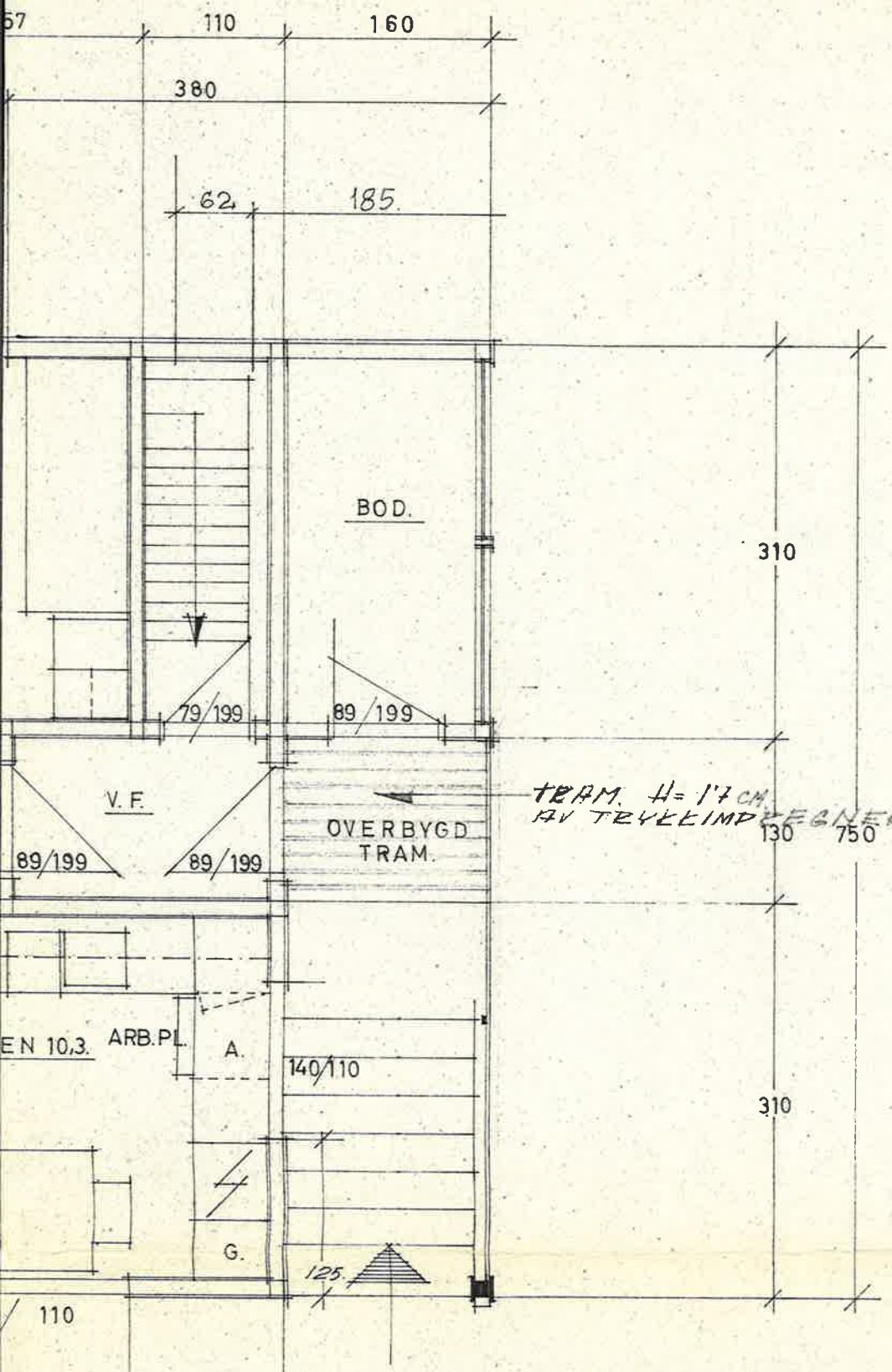
...Avtrekk over tak fra bad.....

..Ferdigattesten gjelder for 1. etasjen, da kjeller-etasjen ikke er ferdig innredet.

Ål kommuneingeniörkontor, 7/1-.72.

.....
for bygn.sjefen.


300
403
250
370
143
62
180
143
140/110
60/110
140/110
V.M.
100
270
GJESTER. 8 M2.
SOVEROM. 11,5 M2.
BAD.
SOV. 7 M2.
143
143/110
60
60
W.C.
79/199
79/199
79/199
GARDER.
79/199
670
ENTRE.
130
HYLLE
O.K.GULV
U.K.HYLLE
= 200 CM.
213
210/50
STUE 22 M2.
79/199
400
130
SPISEKROK 9,2.
72/195
KJÖKK
100
200 X 150
RMAL 193 X 143.
STRÖMMEN
HEVEDÖR.
HTU.199/99 BRYSTING 60CM.
M.
150
140/110
140
100
203
5
102.
120
143
353
100
600
720
1320

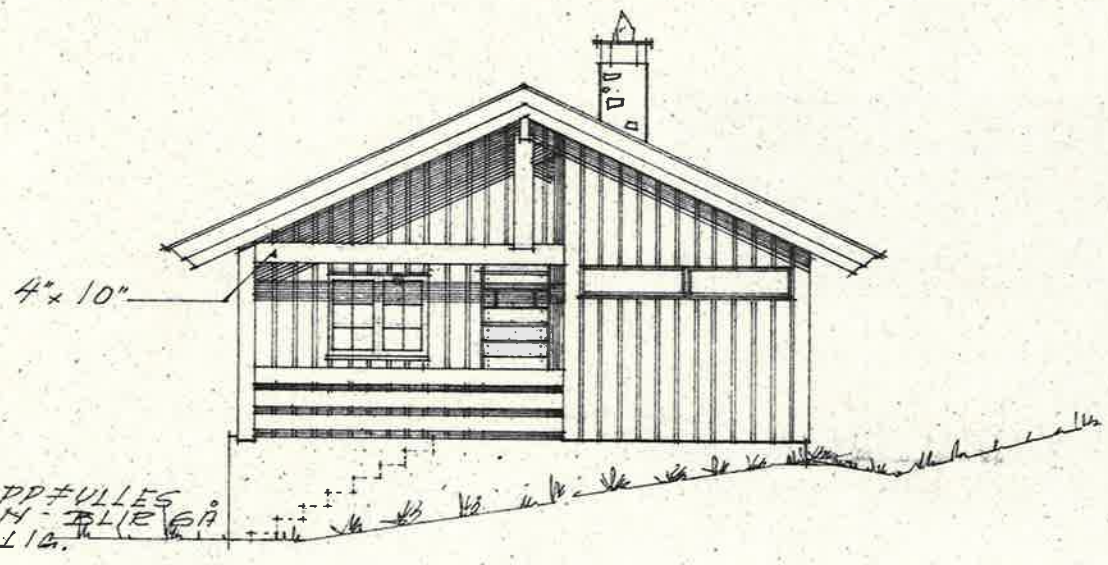


UTV. PANEL = 7/8" x 5" UNDERLIGGER (CA. 5-7 CM. SYMLIG.)
7/8" x 7" OVERLIGGER.

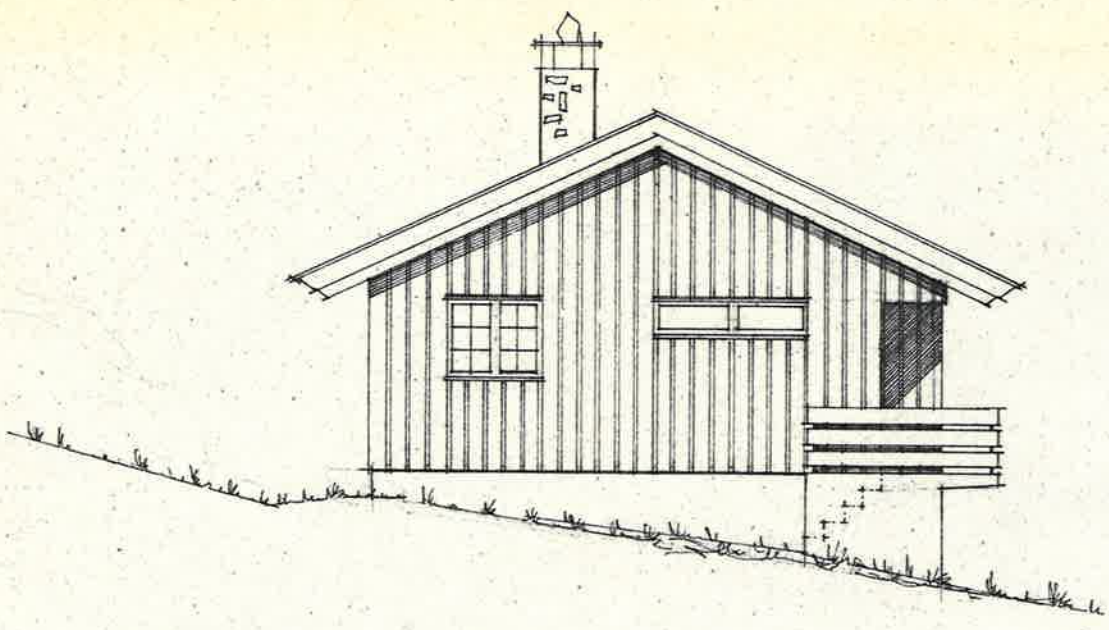
Ål Bygningsråd 95/70
22/6-70

ENEBOLIG FOR FRU BORGHILD BREIE. ÅL. 2.
PLAN 1. ETASJE. M- 1:50.

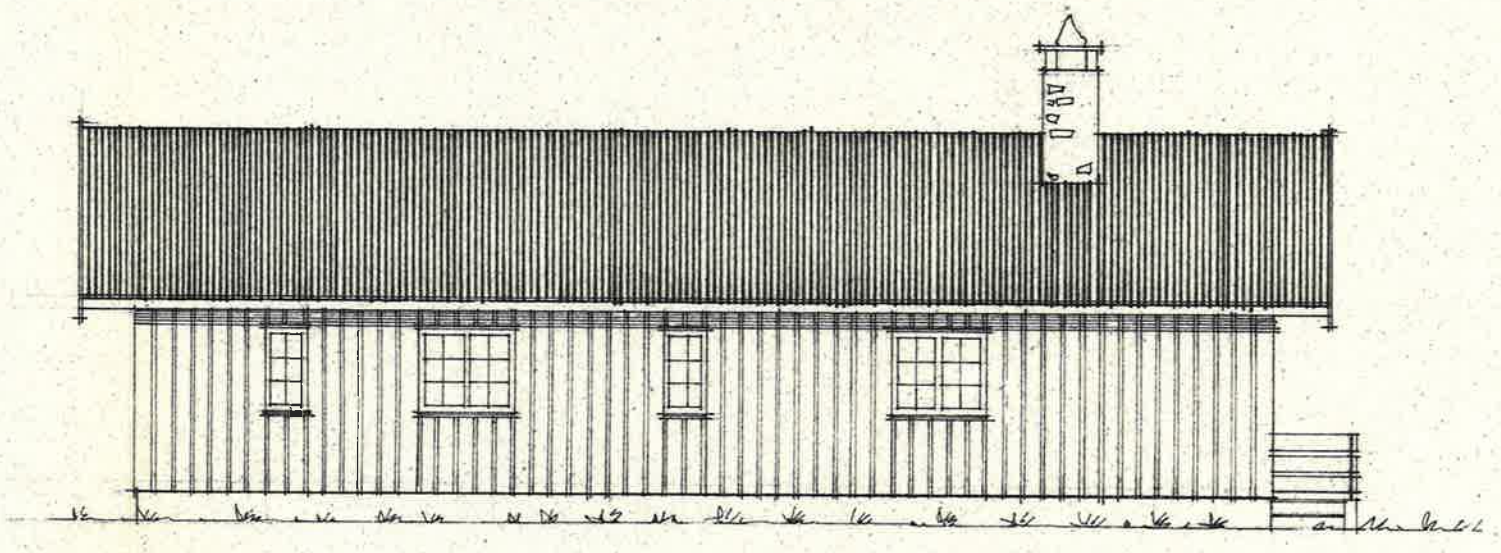
Gisleiv Dalen.



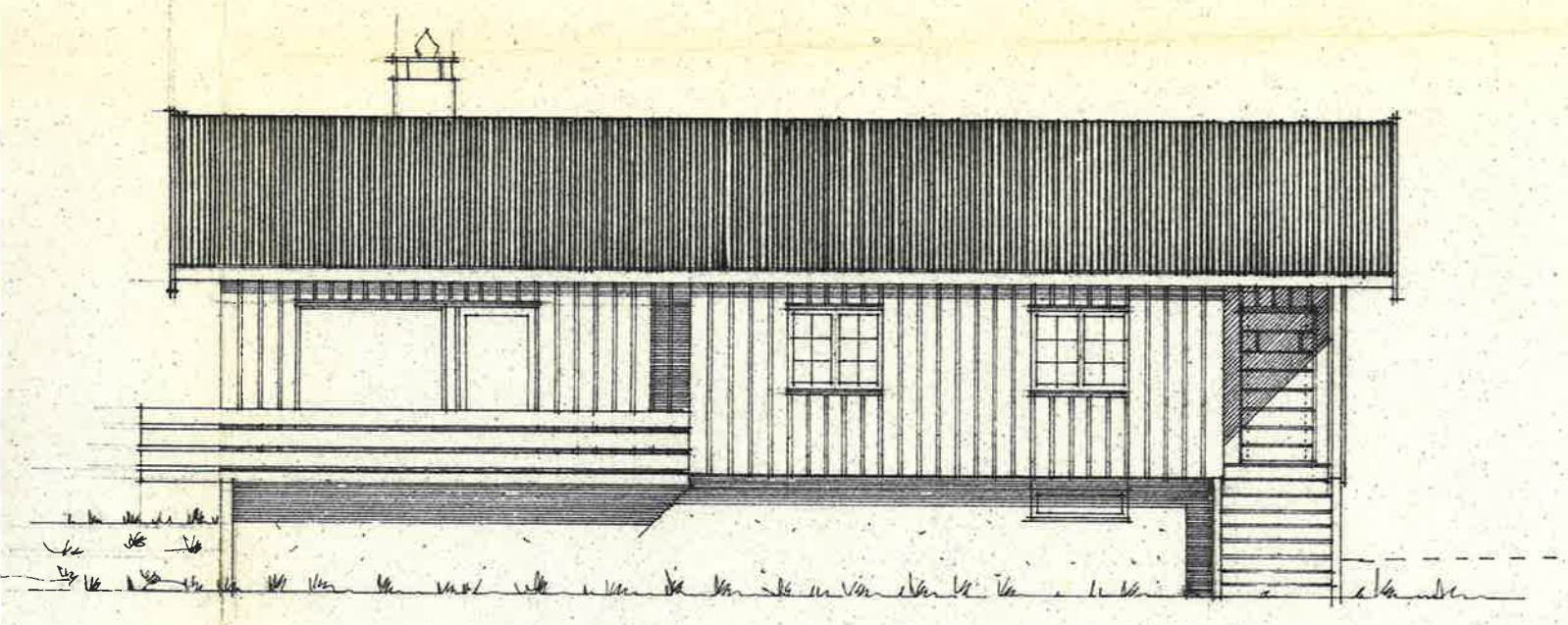
MOT ØST.



MOT VEST.



MOT NORD.



MOT SYD.

Ål Bygningsråd 95/70
22/6-70

ENEBOLIG FOR FRU BORGHILD BREIE. ÅL.
FASADER. M- 1:100.

Joslein Dalen.

K070 Komm.fakt. Side 001
0619 ÅL ** F A K T U R A P O S T E R ** Dato 17/06-03
Oppdrnr: 16 Bladingskode (0 Alle poster 1 Ordinære 2 Fors.rente-poster): 0
Knr:

Løpenummer	Vare nr		Varenavn (Tekstlinje)	Grunnlag / Beløp	Pris	U R	F10 fra	-Kto til	M K
100023104642764	300	0	BYGGEMELDINGSGEBYR	1170.00		X			0
100023104642764	300	1	M-SAK 37/03						
			Sum:	1170.00			AhjKod		

Forf.dato: 000000 Periode: ____ Fakt. og ev. sletting av postene (NN/JJ/JN): NN
Fakturautskrift til lokal printer: Forminfo: F2=Ign F3=Retur
F4=Hmeny F5=Kansel F6=Oppdat F7=Side1 F8=LangTxt F9=Print F10=Skift F11=NesteId
F12=Hopp

Melding om tiltak

etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)

Stempel

Bygningsnr. (skal fyllast ut av kommunen)

Saksnr. i kommunen

Til kommune: (Melding med vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Teknisk etat Ål Kommune

Går tiltaket ut over eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendast til Arbeidstilsynet.

03/00873 Aktivitetsnr.: 455/03 L. nr.

MOTTATT 30.05.03 ÅL KOMMUNE TEKNISK ETAT

Meldinga gjeld

Eigedom/ byggjestad

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
127	38		

Adresse: Nygard Breievegen 3570 Ål

Postnr.: 3570 Poststad: Ål

Type tiltak SAK § 2

- ☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
- ☐ Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)
- ☒ Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)

Spesifiser kort kva slags type tiltak: Tilleggsdel til eks. bolig

Førhandskonferanse

Pbl § 93 a

Førhandskonferanse er halden ☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, legg ved referat

Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd
SAK § 21 nr. 1 e

Estetisk utforming og tilhøvet til miljøet omkring.

Vedlegg nr. E – 1

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan — Set kryss for eksisterande plan

Spesifiser nærmare

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/utbyggingsplan - grei ut

Tillaten ytnyttingsgradgrad

Utrekningsreglar i reguleringsplan

- ☐ Prosent av utbygd areal (% BYA)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Prosent av tomteutnytting (% TU)
- ☐ Anna

Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei

Tomteareal

Busetnaden - storleik og grad av utnytting

	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum
Tal på etasjar (TEK § 4-1)	1	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	89,5 m²	44,5 m²	134 m²
Bruttoareal (NS 3940)	98 m²	50 m²	148 m²

Utrekna utnyttingsgrad på grunn av tiltaket

Vis utrekning av utnyttingsgrad

© NBR nr. 5153 Juni-2001

Arealdisponering (framh.)

Avstand

Minste avstand frå den planlagde bygningen til: Nabogrense 25 | Vegmidte 30 | Annan bygning 25

Går det høgspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærleikenav tomta? ☐ Ja Avstand m ☐ Nei

Går det priv./off. vass- og avløpsleidning i eller i nærleiken av tomta? ☐ Ja Avstand m ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/leidningar i, over eller i nærleiken av tomta, må tiltaket det her blir meldt frå om, vere avklart med dei organ/rettshavarar det gjeld. Vedlegg nr I –

Tilknyting til veg og leidningsnett

Tilkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endra/ nye avkøyringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for vanleg ferdsel:

- ☐ Riksveg/fylkesveg — Er avkøyringsløyve gitt? ☐ Ja ☐ Nei
- ☒ Kommunal veg — Er avkøyringsløyve gitt? ☒ Ja ☐ Nei
- ☐ Privat veg — Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Vass-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyting i høve til tomta

- ☐ Offentleg vassverk
- ☒ Privat vassverk
- ☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn
- ☐ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

Nærmare omtale

Dersom vasstilførsel kryssar annan manns grunn, ligg det føre løyve ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyting i høve til tomta

- ☐ Offentleg avløpsanlegg
- ☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installerast vassklosett ☐ Ja ☐ Nei; Ligg det føre utsleppsløyve? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg kryssar annan manns grunn, ligg det føre løyve ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Overvatn

Takvatn/overvatn blir ført til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysningar (skal fyllast ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (dersom oppgitt på situasjonskart):

Koordinatsystem dersom oppgitt på situasjonskart):

Senterpunkt oppgitt ved: X-koordinat: | Y-koordinat:

Kodar

Næringsgruppekode | eller | Bygningstypekode

Vedlegg

Skildring av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155	C	1 – 1	
Kart, situasjonsplan	D	1 – 1	
Utgreiingar og teikningar	E	1 – 2	
Fråsegn frå andre offentlege organ	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Fråsegn og underskrift

Tiltakshavar pliktar å la tiltaket bli gjennomført i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Namn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Einar S Breie	32086867		

Adresse: Breievegen 3570 Ål

Postnr., poststad: 3570 Ål

E-post:

☒ Einskildperson ☐ Føretak/lag/sameige ☐ Off. verksemd

Dato: 16/5-03

Underskrift: Einar Breie

Med blokkbokstavar: EINAR BREIE

© NBR nr. 5153 Juni-2001

Vedlegg nr. C-1 | Saksnr. i kommunen

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningslova (pbl)

For den nedanfor nemnde eigedomen er det i samsvar med vedtaka i § 94 nr. 3 i plan- og bygningslova av 14. juni 1985 nr. 77 sendt følgjande nabovarsel:

Til kommune: Teknisk etat Ål kommune

Tiltak på eigedomen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
127	38		

Adresse: Nygard Breievegen 3570 Ål

Postnr.: 3570 Poststad: Ål

Eigar/festar:

De blir med dette varsla om at følgjande søknad/melding er send til kommunen:

- ☐ **Tiltak som krev søknad og løyve** etter plan- og bygningslova, pbl § 93.
- ☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningslova – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- ☒ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningslova – mindre byggjearbeid på bustadeigedom, pbl § 86a. Nabo eller gjenbuar som har innvendingar mot tiltaket, kan krevje at meldinga blir handsama som søknad. Slikt krav må vere kome fram til kommunen innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.

Type tiltak pbl § 93 (fleire kryss mogleg)	**Nye bygg og anlegg**	☐ Fritliggjande ☒ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Parkeringsplass ☐ Vesentlege terrenginngrep
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon ☐ Våtrom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentleg endring av tidlegare drift
	Riving	☐ Heile bygg ☐ Delar av bygg ☐ Anlegg
	Bygningstekniske installasjonar *)	☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
	Endring av bustadeiningar	☐ Oppdeling ☐ Samanføying
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Eigedomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Samanføying
	Anna	-spesifikasjon

*) Gjeld berre når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak

**) Unntatt frå krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning skal handsamast etter delingslova. Heimelsinnehavar skriv under som tiltakshavar

Planlagt bruk/formål	☐ Bustad ☒ Garasje	☐ Anna, spesifiser

Storleik nytt bygg	Gesimshøgd	Mønehøgd	Bruksareal
			47 m²

☐ **Søknad om dispensasjon** – pbl § 7 og/eller § 88 — Oppgi nærmare kva for regel/plan det blir søkt dispensasjon frå

Skal fyllast ut ved søknad om deling eller bortfeste

☐ **Søknad om delingsløyve** – pbl § 93, 1. ledd h)

☐ **Søknad om løyve til å feste bort del av eigedom (meir enn 10 år)** – pbl § 93, 1. ledd h)

Eigedomen skal byttast til – spesifiser

Søknaden/meldinga kan ein sjå på kommunekontoret, adresse: Teknisk etat Ål kommune

Eventuelle merknader må vere komne til kommunen innan 2 veker etter at dette varslet er sendt.

Stad	Dato	Underskrift (tiltakshavar eller ansvarleg søkjar)
Ål	16/5-03	Einar Brei

© NBR nr. 5155 Juni-2001

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendast som rekommandert sending eller overleverast personleg mot kvittering. Ved personleg overlevering vil avkryssing gjelde som stadfesting på at varslet er mottatt, og:
1. Ein held oppe retten til å kome med innvendingar i inntil 2 veker etter at varslet er overlevert.
2. Ein fråseier seg aktivt retten til å kome med innvendingar mot tiltaket før vedtak er fatta.

Eigedom/byggjestad

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
127	38			Nygard Breievegen 3570 Ål

Nabo-/gjenbuareigedom — **Namn på eigar/festar av nabo/gjenbuareigedom**

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Namn på eigar/festar	Adresse	Postnr.	Poststad	Reg.nr. på poststad	Personleg kvittering for mottatt varsel	Dato	Sign.
127	332/333			Tor K. Bakken	Breievegen 3570 Ål	3570	Ål		1 Varsel er mottatt 2 Varsel er mottatt. Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b	22/5-03	for. K Bakken
127	66			Tarjej Breie	Mogrenda Hol		Hol		1 Varsel er mottatt 2 Varsel er mottatt. Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b	26.05.03	Tarjej Breie
127	209			Steinar Breie	Breievegen 3570 Ål	3570	Ål		1 Varsel er mottatt 2 Varsel er mottatt. Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b		Steinar Breie
127	21			Børge Bekkestad	Breievegen	3570	Ål		1 Varsel er mottatt 2 Varsel er mottatt. Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b	127	Børge Bekkestad
127	10			Svein Eikra	Breievegen	350	Ål		1 Varsel er mottatt 2 Varsel er mottatt. Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b		Svein Eikra
									1 Varsel er mottatt 2 Varsel er mottatt. Eg samtykkjer i tiltaket etter pbl § 95 b		

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovannemnde adressatar.

Samla tal på sendingar: _____ Sign.

© NBR nr. 5155 Juni-2001

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

Tilbygg bustadhus

GAB

BYGG GODKJENT
(Skal og nyttast ved endringar og rettingar av felt)
NB! Gule felt må alltid fyllast ut

2056

1 Identifikasjonen til bygningen	Kommunenr. 0619	Bygningsnr. 159938506	Løpenr. 01		Ufrlingsdato 1.8.06.2003			Brukerid BH		
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 12.06.2003	Dato for igangsetjing 15.06.2003	Dato for teke i bruk			Status 1	På-/tilbygg T	Bygn.type 111	Næringsgr. X	

3 Namn og adresse til tiltakshavar

Rolle	Type	Namn på tiltakshavar
B	E	Einar S. Breie

Adresse til tiltakshavar | Postnr. 3570 | Poststad Ål

4 Namn og adresse til ansvarleg søkjar

Rolle	Type	Namn på ansvarleg søkjar
A		

Adresse til ansvarleg søkjar | Postnr. | Poststad

5 Koordinatar (Merkes ball på kryss)

Kartblad	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Z-koordinat	Kvalitet koordi

6 Material i berekonstruksjonar (=3)

Vertikale berekonstruksjonar: ☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Anna

Horisontale berekonstruksjonar: ☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Anna

7 Material i ytterveggar (=3)

☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Anna

8 Fundamentering (=1)

☐ 1 Grunnmur ☐ 2 Bankett/sole ☐ 3 Pålar ☐ 9 Anna

9 Vassforsyning (=1)

☐ 1 Tilknytta off. vassverk ☐ 2 Tilknytta privat vassverk ☐ 3 Anna privat vassforsyning, innlagt vatn ☐ 4 Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

10 Oppvarming (=1)

☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 2 Oljefyr eldstad ☐ 3 El ☐ 4 Oljefyr-anlegg/el ☐ 5 Oljefyringsanlegg/ved ☐ 6 Oljefyr eldstad/el ☐ 7 Oljefyr eldstad/ved ☐ 8 El/ved ☐ 9 Anna

11 Byggesaksreferanse m.v.

*Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7 pos.)
2	M 37/03		

12 Etasjar/areal/tal på bustader

Etasje	Tal på bustader	Bruksareal til bustad	Bruksareal til anna enn bustad	Bruksareal totalt
U01			44	44
Sum			44	44

13 Bustadspesifikasjon/Tilhøyrande adresse/Tilhøyrande eigedom

Bustadspesifikasjon						Tilhøyrande adresse					Tilhøyrande eigedom			
Bustadnummer	Bruksareal bustad	Tal på rom	Kjøkkenkode	Tal på Bad	Tal på WC	Adressenamn	Adressenamnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr
											127	38		

Tilleggsopplysningar (krevst ikkje meldt, - for kommunal bruk):

14 Kjelde for anna privat vassforsyning (1)

☐ 1 Elv/bekk ☐ 2 Innsjø ☐ 3 Cisterne ☐ 4 Borebrønn ☐ 5 Vanleg brønn/oppkomme

15 Kloakk (1)

☐ 1 Off. kloakk ☐ 2 Privat kloakk ☐ 3 Ikkje tilknytta kloakk

16 Reining ved privat kloakk (1)

☐ 1 Infiltrasjons-grøft ☐ 2 Lukka anlegg ☐ 3 Sandfilter-grøft ☐ 9 Andre reinsetiltak

17 Sanit.utstyr Heisar Røykdep (-)

Tal på bad	Tal på vasskosett	Tal på heisar	Tal på røykdep	Tal på etasjar	Bebygd areal

18 Renovasjon (1)

☐ 1 Offentleg renovasjon ☐ 2 Felles/privat renovasjon ☐ 3 Ikkje felles renovasjon

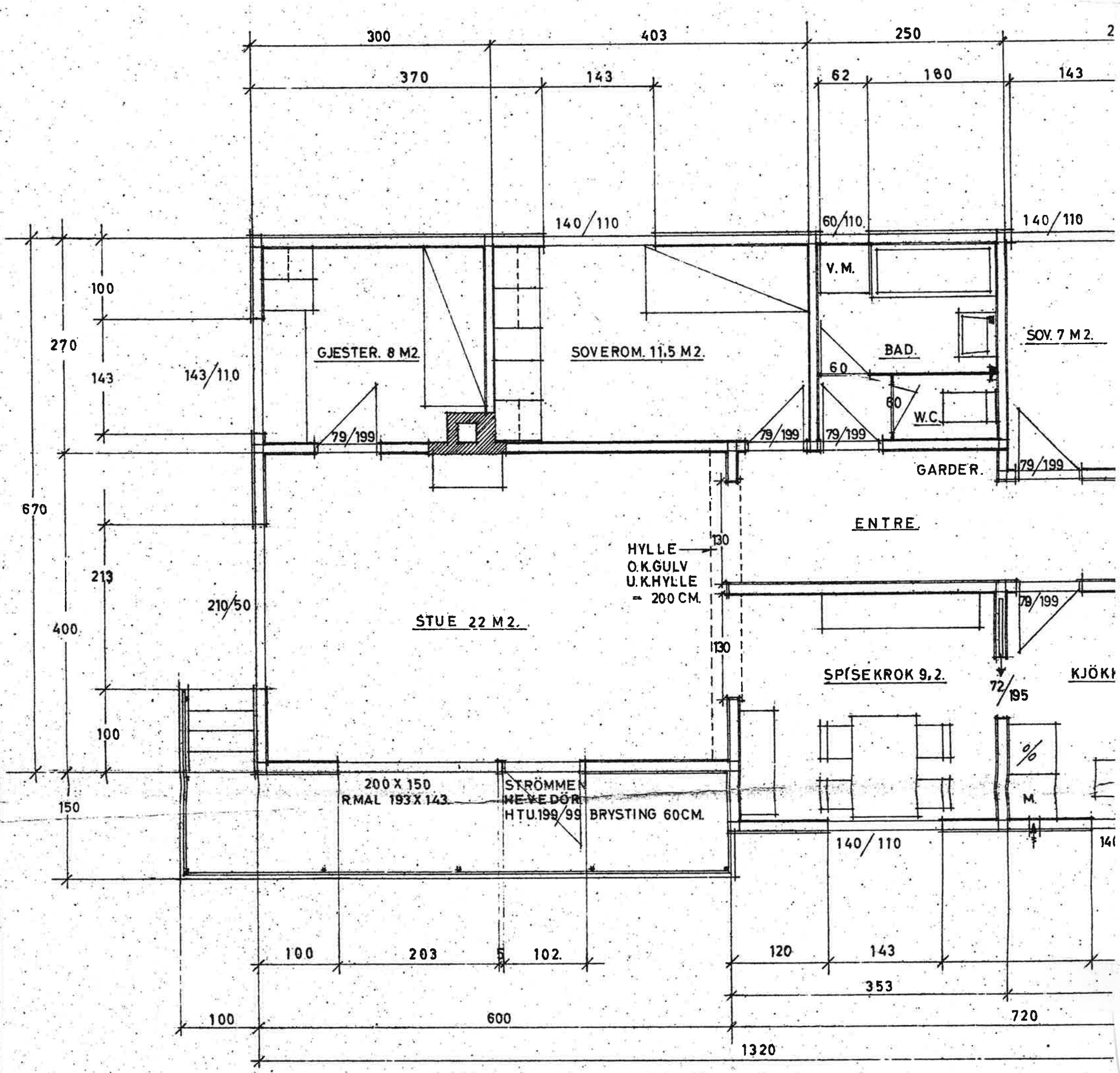
18/6-03
BH

Kommunen sitt stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvirerast frå fylkeskartkontoret

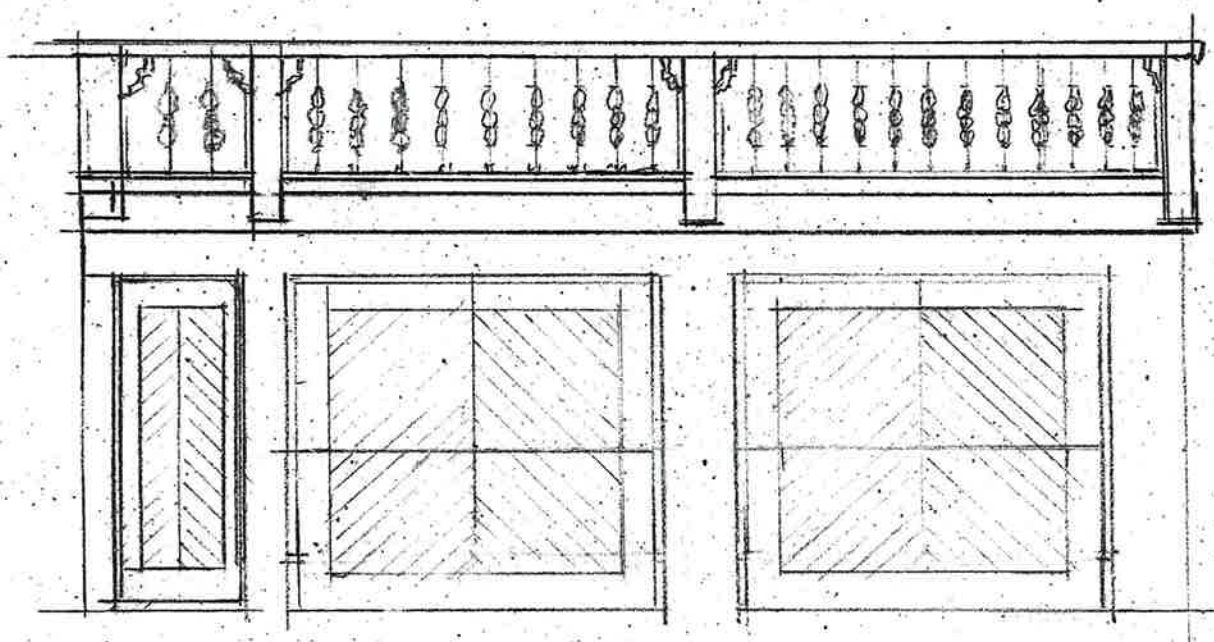
*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre kodar, sjå brukarhandboka

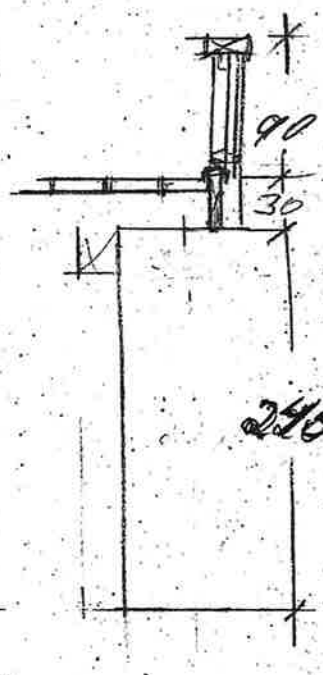
Statens kartverk 3-01 T-03


300
403
250
370
143
62
180
143
140/110
60/110
140/110
V.M.
100
270
143
143/110
GJESTER. 8 M2.
SOVEROM. 11,5 M2.
BAD.
SOV. 7 M2.
60
60
W.C.
79/199
79/199
79/199
79/199
GARDER.
670
ENTRE.
130
HYLLE
O.K.GULV
U.K.HYLLE
= 200 CM.
213
210/50
STUE 22 M2.
400
79/199
130
SPISEKROK 9,2.
72/195
KJÖKK
100
200 X 150
R.MAL 193 X 143.
STRÖMMEN
HEVEDÖR
HTU.199/99
BRYSTING 60CM.
M.
150
140/110
100
203
5
102.
120
143
353
100
600
720
1320

110 160
380
62 185
BOD.
310
690
79/199 89/199
V. F.
89/199 89/199
OVERBYGD TRAM.
TRAM. H= 17 CM AV TØYELIMPREGNERT VIRKE.
130 750
N 10.3. ARB.PL A.
140/110
310
G.
125.
90
110
20 80 20 250 50 250 50
720
143 120
367.

UTV. PANEL = 7/8" x 5" UNDERLIGGER (CA. 5-7 CM C/C HVILK.)
7/8" x 7" OVERLIGGER.





M-SAK NR. 37/03
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 12.06.03
BYNINGSSJEFEN I ÅL

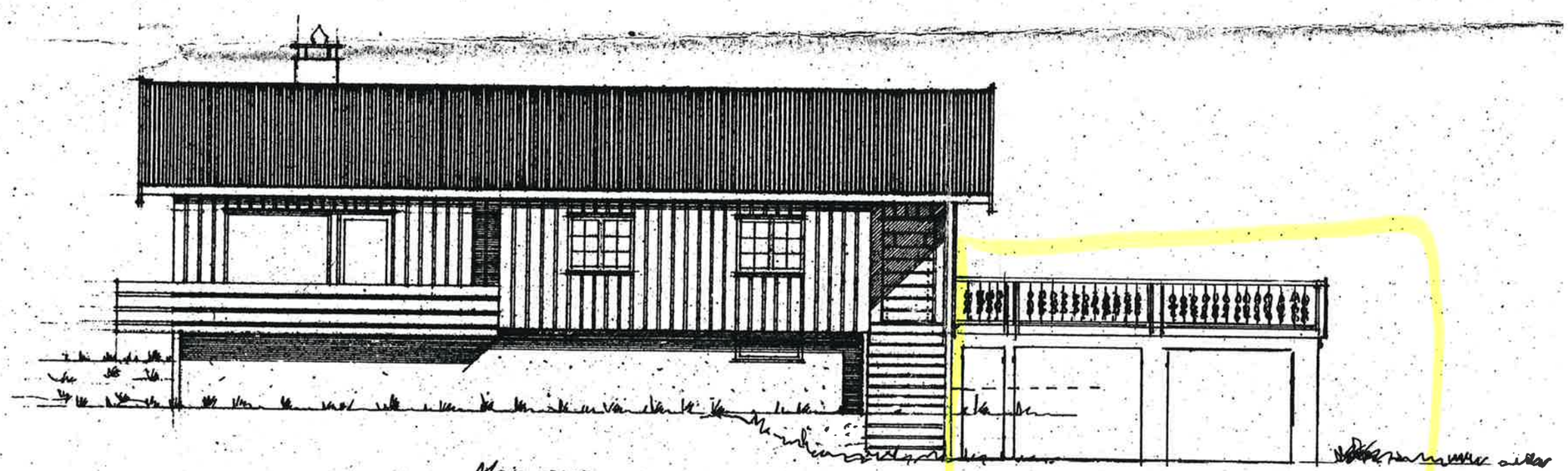
ÅI Bygningsråd 95/70
22/6-70

ENEBOLIG FOR FRU BORGHILD BREIE. ÅL.

PLAN 1. ETASJE. M- 1:50.

2.

Gotfrid Dalen.



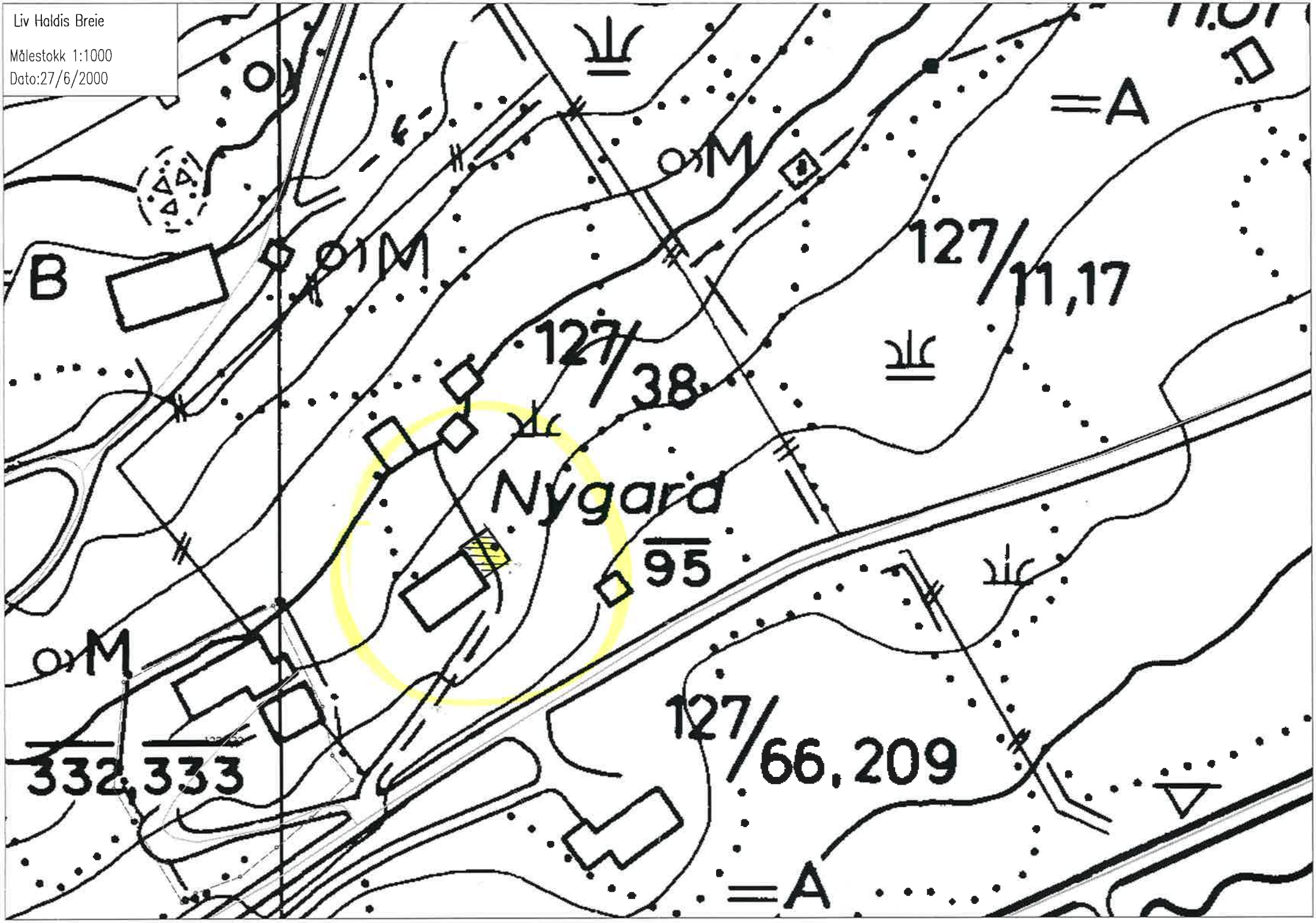
Mot SYD.

M-SAK NR. 37/03
GODKJENT ETTER FULLMAKT
DATO: 12.06.03
BYNINGSSJEFEN I ÅL

Ål Bygningsråd, 95/70
22/6-70

ENEBOLIG FOR FRU BORGHILD BREIE. ÅL.
FASADER. M- 1:100.

Joslein Dahl.


Liv Haldis Breie
Målestokk 1:1000
Dato:27/6/2000
B
M
M
M
127/38
Nygard
95
127/11,17
127/66,209
332,333
A
A

Teknisk sektor

ÅL KOMMUNE
Torget 1, 3570 ÅL

Einar S. Breie

3570 ÅL

Arkivkode	Vår ref.	Dykkar ref.	Dato
127/38	03/00873 - Thorset		12.06.03

MELDING OM TILTAK

Melding nr.:	0037/03				
Meldar (namn og adresse): d.s.		**Tiltakshavar (namn og adresse):** Einar S. Breie 3570, ÅL			
Eigedom/ byggestad: Breiegrenda,		**Kommune:** 0619 Ål	**Gbnr.** 127/38	**Melding dato:**	**Mottatt dato:** 30.05.03
Tiltak: 22 Garasje	**Bebygd areal:** 50 m^2	**Bruksareal:** 44 m^2	**Andre opplysningar:**		

Kommunen har mottatt Dykkar melding om tiltak etter plan- og bygningslova § 81, 85, 86a eller 86b. Kommunen har ingen merknader til Dykkar melding. Det har heller ikkje kome inn merknader frå naboar, og De kan med dette starte arbeida med tiltaket.

Etter *"Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll"* §20 gjeld følgjande ved meldingsarbeid:
For slike tiltak har tiltakshavar sjølv ansvaret for at tiltaket følgjer krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. Lovens kap XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjeld ikkje. Kommunen skal føre tilsyn med tiltaka, jfr. pbl § 10 - 1.

Etter "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil De få tilsendt rekning for behandling.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med helsing

Narve Thorset
bygningsingeniør

Telefon: 32 08 10 11
Faks sentraladm: 32 08 23 36
E-post:postmottak@aal.kommune.no
Internett:http://home.online.no/-aalkomm/

Bankgiro: 2320 20 29531
Bankgiro skatt: 7855 05 06199
Organisasjonsnr.: 864 952 992

Ål Helse- og sosialsenter:
Telefon: 32 08 11 33
Faks: 32 08 23 94

HALLINGDAL

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 3328 - ÅL
Gårdsnummer: 127
Bruksnummer: 390

Utskriftsdato/klokkeslett: 16.03.2026 kl. 15:17
Produsert av: Tommy Andre Lokøy - Ål kommune

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.11.2019
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 127 / 390	3 737,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220171	BREIE EIRIK		BREIEVEGEN 165 3570 ÅL	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		220171	BREIE EIRIK		BREIEVEGEN 165 3570 ÅL	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6717534	470356		3 737,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 3328 - 127/390 Omnummerert fra: 3043 - 127/390	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status		Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3043 - 127/390 0619 - 127/390			

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.11.2019	Tinglyst		08.11.2019	0619hab	04.11.2019
Oppmålingsforretning	18/03129	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0619 - 127/38	−4 774,9		
		Mottaker	0619 - 127/390	4 774,9		
		Berørt	0619 - 127/11	0		
		Berørt	0619 - 127/17	0		
		Berørt	0619 - 127/21	0		
		Berørt	0619 - 127/22	0		
		Berørt	0619 - 127/95	0		
		Berørt	0619 - 127/332	0		
		Berørt	0619 - 127/389	0		
		Berørt	0619 - 3000/6	0		

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	23.07.2021				0619rua	20.12.2021
Oppmålingsforretning	21/2786	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	3043 - 127/38	−3 737,3		
		Mottaker	3043 - 127/390	3 737,3		
		Berørt	3043 - 127/11	0		
		Berørt	3043 - 127/17	0		
		Berørt	3043 - 127/21	0		
		Berørt	3043 - 127/22	0		
		Berørt	3043 - 127/95	0		
		Berørt	3043 - 127/332	0		
		Berørt	3043 - 127/389	0		
		Berørt	3043 - 128/5	0		
		Berørt	3043 - 3000/6	0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	23.07.2021			0619rua	20.12.2021
Oppmålingsforretning	21/2786				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	3043 - 127/10	0
Berørt	3043 - 127/11	0
Berørt	3043 - 127/17	0
Berørt	3043 - 127/21	0
Berørt	3043 - 127/22	0
Berørt	3043 - 127/38	0
Berørt	3043 - 127/95	0
Berørt	3043 - 127/332	0
Berørt	3043 - 127/389	0
Berørt	3043 - 127/390	0
Berørt	3043 - 3000/6	0

Trinn i fullføring av ikke fullført oppmålingsforretning	23.07.2021			0619rua	20.12.2021
Oppmålingsforretning	21/2786				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3043 - 127/38	−7 267,5
Mottaker	3043 - 127/389	7 267,5
Berørt	3043 - 127/10	0
Berørt	3043 - 127/11	0
Berørt	3043 - 127/17	0
Berørt	3043 - 127/21	0
Berørt	3043 - 127/22	0
Berørt	3043 - 127/332	0
Berørt	3043 - 127/390	0
Berørt	3043 - 128/5	0
Berørt	3043 - 3000/6	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Breievegen	1118	165			Grunnkrets	0101	Breie-Strand	
						Stemmekrets:	3	Nedre Ål	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	04080101	Ål	
				6717515	470345	Postnr.område:	3570	ÅL	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 159 938 506
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6717513 Øst: 470338
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	211	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Bruksareal totalt:	211	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	126	0	126	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1118 Breievegen 165	H0101	Bolig	211	0	Kjøkken	0	0	127/390

Bygningsnr:	159 938 506			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1			Bruksareal bolig:	44	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	12.06.2003
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.06.2003
	Nord: 6717513	Øst: 470338		Bruksareal totalt:	44	Avløp:		Tatt i bruk:	26.01.2004
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
U01	0	44	0	44	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1118 Breievegen 165		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	127/390

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		EINAR S. BREIE		

Bygningsnr:	301 529 535			Bebygd areal:	16	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Fritatt for søknadsplikt:	24.07.2025
	Nord: 6717530	Øst: 470359		Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig			Bruttoareal annet:				Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	14	14	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	127/390

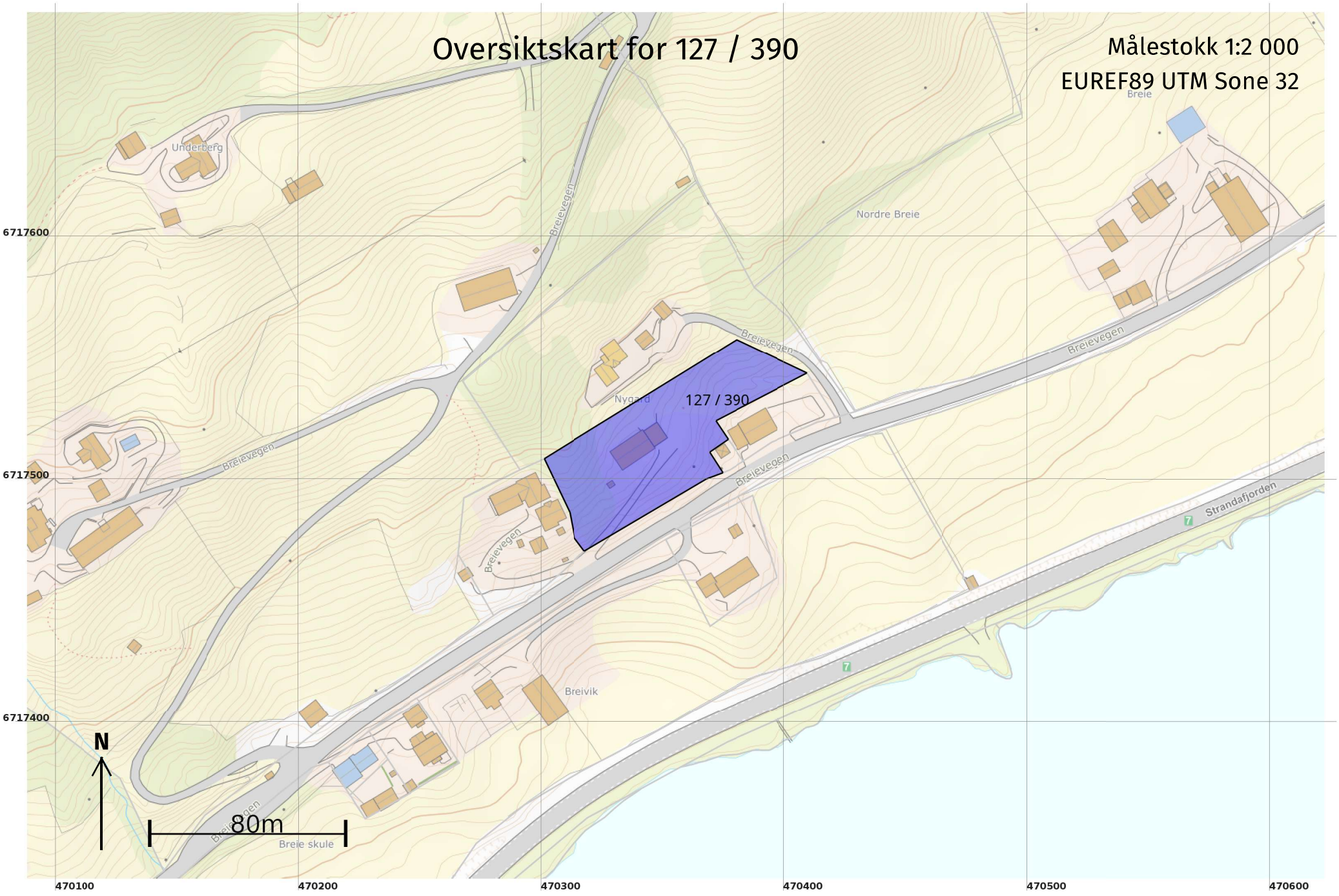
Kontaktpersoner

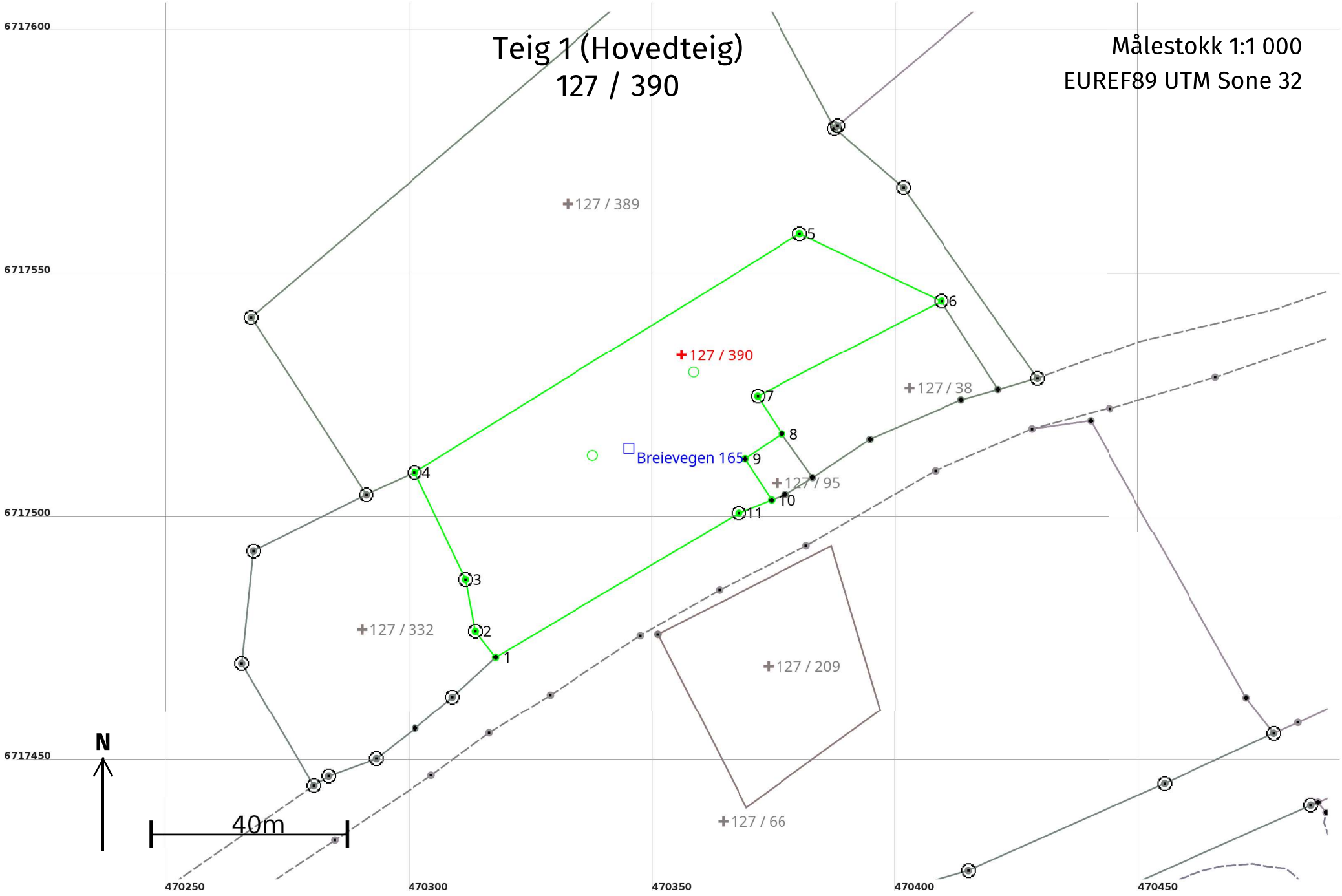
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	220171	BREIE EIRIK		BREIEVEGEN 165 3570 ÅL

Oversiktskart for 127 / 390

Målestokk 1:2 000

EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
127 / 390
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6717600
6717550
6717500
6717450
470250
470300
470350
470400
470450
127 / 389
127 / 390
127 / 38
127 / 95
127 / 332
127 / 209
127 / 66
Breievegen 165
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
N
40m

Areal og koordinater

Areal: 3 737,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6717534 **Øst:** 470356

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6717471,94	470317,87	6,76	Umerket	10 Terrengmålt	10	
2	6717477,27	470313,71	Fjell 10,79	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
3	6717487,87	470311,71	Jord 24,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
4	6717509,84	470301,22	Jord 93,12	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
5	6717558,94	470380,35	Jord 32,17	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	
6	6717545,11	470409,40	Jord 42,52	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
7	6717525,45	470371,70	Jord 9,19	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
8	6717517,73	470376,69	9,14	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
9	6717512,64	470369,11	10,06	Gjerdestolpe	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
10	6717504,17	470374,54	7,29	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
11	6717501,48	470367,77	Jord 57,99	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2	

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering as

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Delvis rehablilitert i forindelse med oppgradering av bad og kjøkken
2.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja installatør Olav Jorde
3.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I så fall foreligger det samsvarserklæring?
4.	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ja EL tilsyn 2024
5.	Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
6.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
7.	**Om det er varmepumpe.** Alder på varmepumpe? 2017 Når var det service på den sist? 2022

Sted/dato

_Ål 30.03-26_____

Signatur selger

Eirik Breie

___Eirik Breie_____

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Tomt

Fritidsbolig

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse

Postnr.

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

Nei Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

    Nei Ja

    Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

    Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

    Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

    Nei Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

    Nei Ja

    Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

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

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

    Nei Ja

    Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

AIBOLIG AS

Egenerklæring

Breievegen 165, 3570 ÅL

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Breievegen 165	Breievegen 165	

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?

Jeg flyttet inn i boligen i 1999. Leide den fram til 2016 da jeg arvet den2017 . Eiendommen ble først formelt tinglyst på meg i 2019 grunnet prosess rundt fradelingsak

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boiligen siden 1999 leide den før overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Breie, Eirik

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**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Baderoms plater, membran, varmekabel med termostat og fliser

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BE-BO AS

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

La nye takplater på hele taket

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sverre Tveito ENK

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2017

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet kjøkken , nye veggplater innredning tak , gulv og vindu

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lars L Løyte

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2003

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt infiltrasjonsanlegg iht krav

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dalseide Septikservice

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elekriske arbeider i forindelse med oppgradering av kjøkkenet

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aut. Instalatør Olav Jordet

10.1.6 **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 har 2 brønner knyttet sammen . Har ikke opplevd vannmangel eller feil på vannforsyning så lenge jeg har bodd her

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny septiktank , fordelings kum, spyle kum og infiltrasjons anlegg ble oppgradert for å tilfredsstille utslippskrav ca 2010

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dalseide Septikservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2017

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmepumpe montert

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terje Skifte AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ny ovn 2016

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:

Underetasje er ikke søkt bruksendret , dette ble jeg først klar over ved takst av eigendommen i Mai 2026 - Se tilstandsrapport for mer info

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 18352678

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Eirik Breie	**2026-07-02**

Identification

Eirik Breie

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