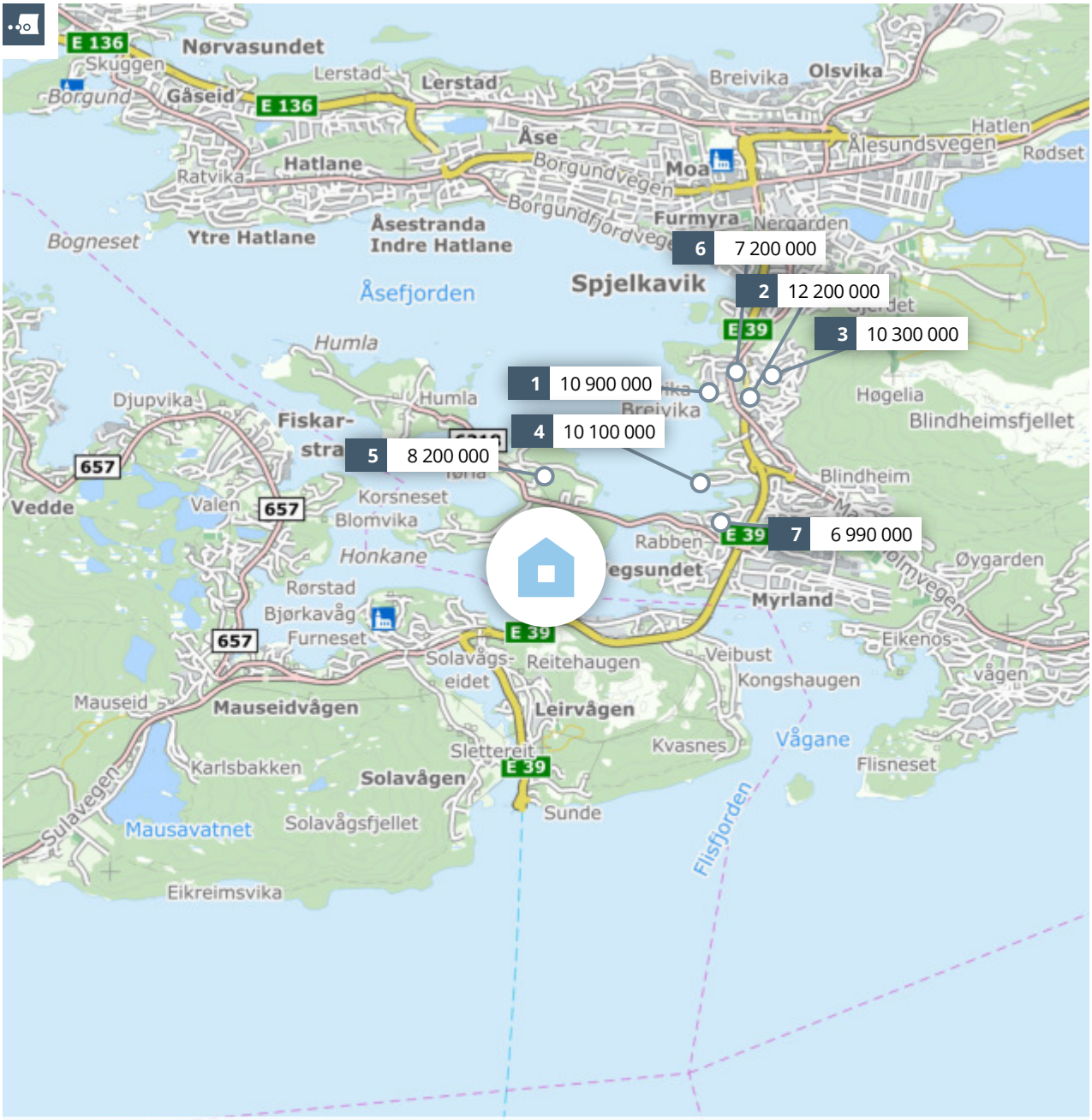
INSTE HANKANE 52

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Ferdigattest
Vedtak
Situasjonskart
Kommunedelplan
Reguleringsplan
Reguleringsbestemmelser
Byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INSTE HANKANE 52

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 10.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: René Skarmyr.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Inste Hankane 52, 6020 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 54 BNR 183 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS TØRLA-HUMLA

Verdivurdert til

9 000 000

-	9 000 000	37 344
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	241 m²
BRA	310 m²
Tomt	1 009 m²
Byggeår	2012

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Remviksletta 47				31.08.2023	10 900 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**55 612**
	196 m²	2007	902 m²	4 sov						
2	Granlia 19				16.09.2022	13 500 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**49 796**
	245 m²	2013	1 328 m²	4 sov						
3	Skåthaugen 18				21.10.2023	11 500 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**36 525**
	282 m²	1998	824 m²	5 sov						
4	Blindheimsneset 21				23.06.2023	12 000 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**38 996**
	259 m²	1983	914 m²	3 sov						
5	Tørlevegen 224				06.06.2023	7 800 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**30 258**
	271 m²	2002	2 052 m²	3 sov						
6	Skåthaugkleiva 22 B				31.05.2023	7 500 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**25 532**
	282 m²	1972	1 168 m²	3 sov						
7	Øvre Skytterholmen 58				01.06.2024	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**25 235**
	277 m²	1988	923 m²	3 sov						

Meget flott enebolig med god standard, 5 soverom, 3 stuer og 2 bad. Solrike uteplasser og fin utsikt mot vest. Dobbel garasje og stor asafaltert gårdsplass.

Det er kort kjøreavstand til bl. annet barnehager, skoler og dagligvarebutikker. Til Amfi Moa er det ca. 6,8 km og til Ålesund sentrum 17,5 km.

Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass og grøntareal. Terrasse mot vest og syd på hele 165 kvm og to verandaer på til sammen 33 kvm mot nord og vest. Flott utsikt mot Sulafjellet, Sukkertoppen og Godøya.

1.etasje:
Et velutstyrt og innholdsrikt kjøkken levert av Kvik med integrerte hvitevarer. Godt med skap- og skuffeplass, samt en kjøkkenøy hvor man

finner kokesonen og ekstra spiseplasser.

Badet er lyst med fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler. Servantskap med hvit skuffe og helstøpt servantplate, rundt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører.

Separat og praktisk vaskerom med egen inngang.

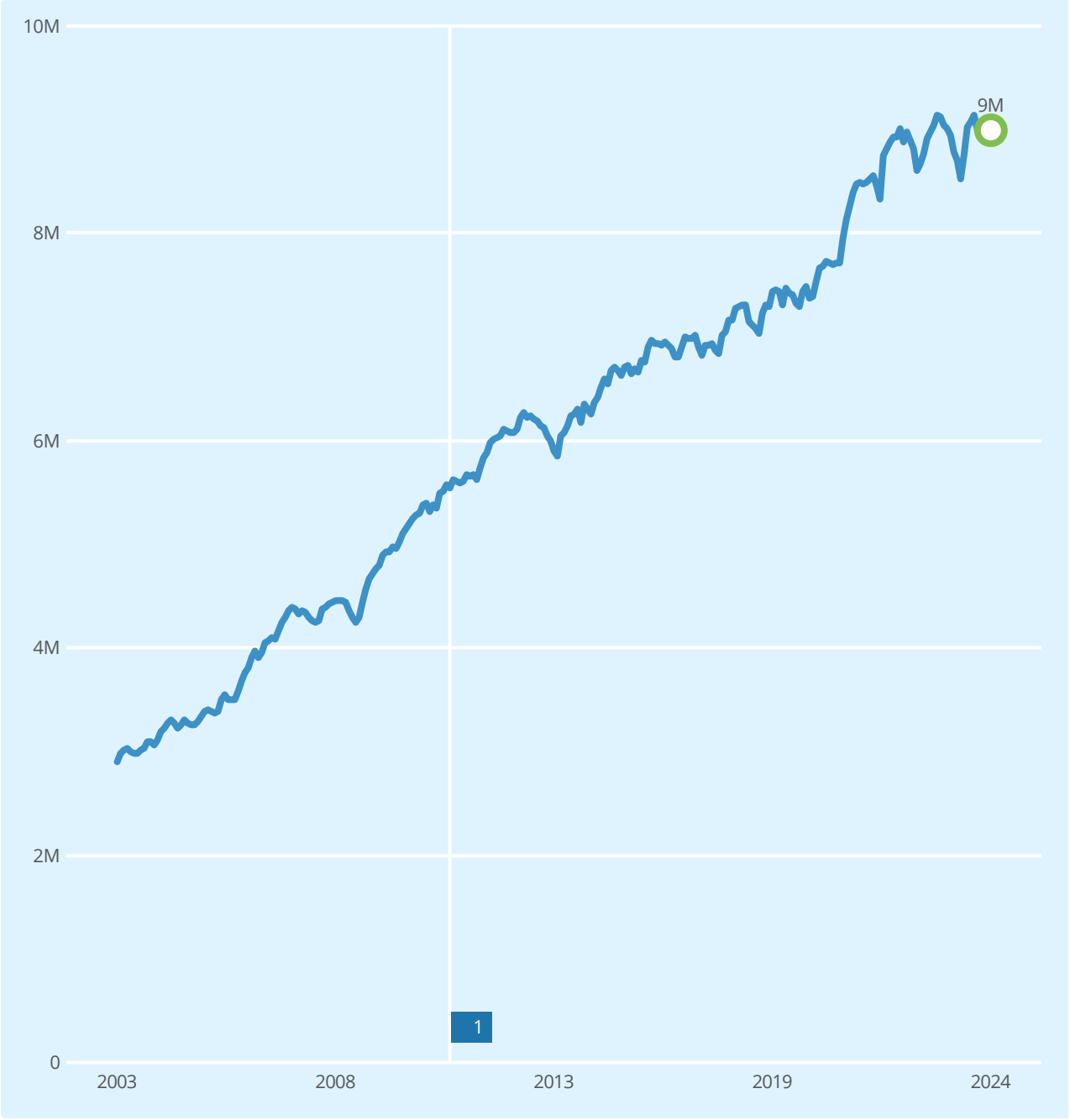
2.etasje:
Romslig og delikat velvære bad. Flislagte gulvflater med elektriske varmekabler og vegger. Servantinnredning fra Kvik med fire hvite glatte skuffer, laminat benkeplate med to overliggende porselensservanter, speil med to lamper over. Vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og badekar.

Inneholder:
1.etasje: Hall m/trapp, TV-stue, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom.
2.etasje: Gang/trapperom, loftstue, 4 soverom, bad, garderobe, bod.

Overflater
Himlinger: Himlinger med malte flater.
Vegger: Malte flater.
Gulv: Parkett og fliser.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.08.2011		29.08.2011	-	900 000	-	900 000	2

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

Eneboliger til salgs i 6020 ÅLESUND nå

4
eneboliger til salgs

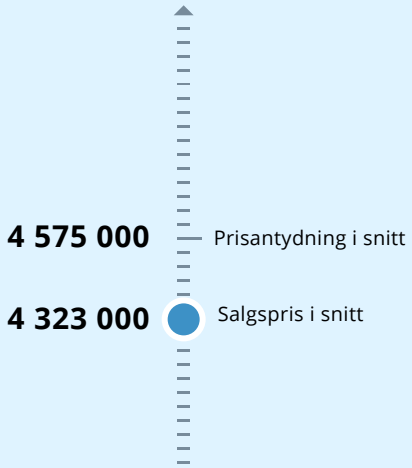


Annonsene har i snitt ligget ute i

102
dager

Eneboliger solgt i 6020 ÅLESUND siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

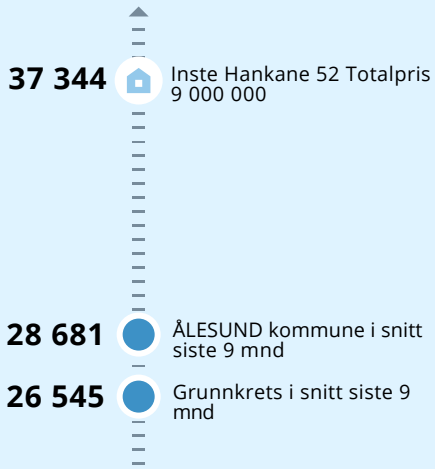


Solgt i snitt i løpet av

137
dager

for 6.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Inste Hankane 52, 6020 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 54, bnr. 183

Markedsverdi

9 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 310 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 20.06.2024 **Rapportdato:** 09.09.2024 **Oppdragsnr.:** 18657-1615 **Referansenummer:** FX1215

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal
Uavhengig Takstingeniør
paul@moretakst.no
952 08 827

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning, metallplater og hvite sementbaserte fasadeplater.
Yttertak i pulttak-konstruksjon med tresperrer/i-bjelker e.l.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Utvendige aluminiumsbelagte karmer.
Hvit glatt ytterdør med 6 små glassfelt. Hvit glatt dør ut fra vaskerom. 2 balkongskyvedører med trekarmer og 2-lags isolerglass. 3 balkongdører med trekarmer og 3-lags isolerglass.
Vestvendt takterrasse på 25 m2 med terrassebord over støpt dekke på stålplater. Trerekkverk. I følge eier er det membran i støpt dekke.
Nordvendt veranda i 2.etasje på 8 m2 med terrassebord og trerekkverk.
Terrasser på bakkeplan med terrassebord. Areal ca. 165 m2 inkludert overbygd areal syd.
Stort overbygd parti ved ytterdør øst. Støpt gulv på grunn, og himling med spaltede trebord og belysning/spotter.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvflater med parkett og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller antas med I-bjelker/trebjelkelag.
Pusset elementpipe. Ikke ildsted i boligen.
Malt tretrapp med tette opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.
Hvite glatte innerdører. 2 skyvedører, og 1 stk 2-fløyet dør mellom hall og stue.
Garderobeinnredning på garderoberom i 2.etasje.
Garderobeskap med 2 skyvedører i hall.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom 1.etasje:
Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. 1 skap under stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

Bad 1.etasje:
Servantskap med 1 hvit skuff. Helstøpt kompositt servantplate. Speil på vegg. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdører.

Bad 2.etasje:
Kvik servantinnredning med 4 hvite glatte skuffer. Hvit laminat benkeplate med 2 overliggende porselensservanter. Speil og 2 lamper på vegg over servanter. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdører. Badekar.

KJØKKEN

Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Heltre eik benkeplate med underlimt oppvaskkum. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert oppvaskmaskin, kjøleskap ,fryseskap og matskap. Stor øy med heltre eik benkeplate, og induksjon platetopp. Skapdører og skuffeseksjoner. Barbenkeplate på øy. Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Det er avløpsrør av plast.
Heru balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/ filtrert friskluft til øvrige rom.
Varmtvannsbereder på 200 liter. NB !
Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.
Det er Beam sentralstøvsuger i boligen.
El-skap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Elbil-lader (ny 2021).

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenert rundt huset med perforerte plastrør i følge eier.
Støpte ringmurselementer på planert grunn/steinfylling.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	310 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	254 m²
Totalpris	9 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

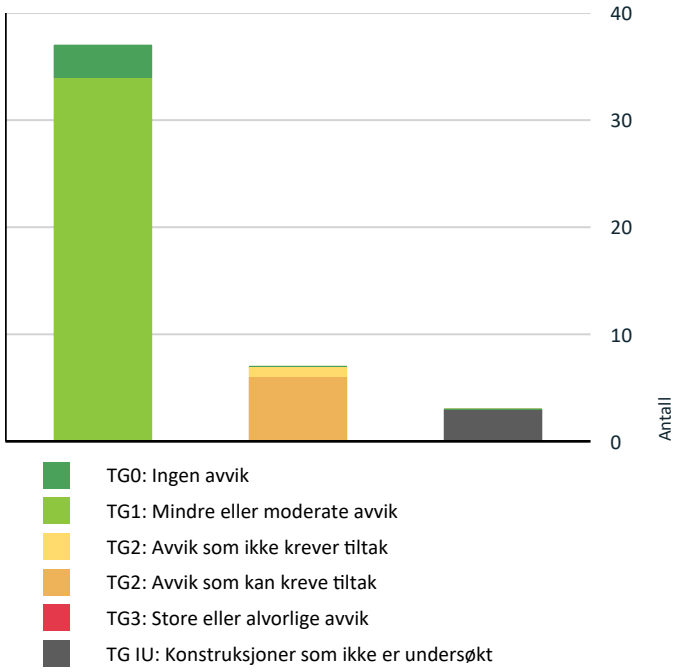
• Det foreligger ikke tegninger

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

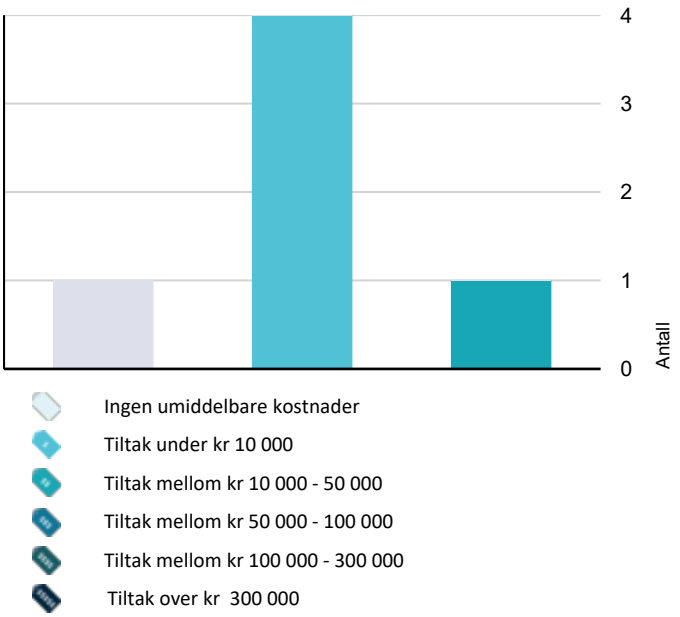
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Enebolig.

Standard
Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt intervall for vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Tilbygg / modernisering		
2024	Modernisering	Ifølge eier blir det ny hvit fasadekledning og lister rundt vinduene på nedre del mot vest.
2022	Modernisering	Ny oppvaskmaskin.
2021	Modernisering	Ny elbil-lader.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Metall pipehatt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning, metallplater og hvite fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i pulttak-konstruksjon med tresperrer/i-bjelker e.l.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige aluminiumsbelagte karmer.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Hvit glatt ytterdør med 6 små glassfelt. Hvit glatt dør ut fra vaskerom. 2 balkongskyvedører med trekarmer og 2-lags isolerglass. 3 balkongdører med trekarmer og 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Manglende beslag på balkongskyvedør utenfor soverom vest.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende beslag på balkongskyvedør utenfor soverom vest.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Vestvendt takterrasse på 25 m2 med terrassebord over støpt dekke på stålplater. Trerekkverk. I følge eier er det membran i støpt dekke. Nordvendt veranda i 2.etasje på 8 m2 med terrassebord og trerekkverk. Terrasser på bakkeplan med terrassebord. Areal ca. 165 m2 inkludert overbygd areal syd.

TG 1 Andre utvendige forhold

Stort overbygd parti ved ytterdør øst. Støpt gulv på grunn, og himling med spaltede trebord og belysning/spotter.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater med parkett og flis.
Veggoverflater med malte flater.
Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

En del småslitasje på parkett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pr.dato fungerer det med nevnte avvik. På sikt må parkett påregnes overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller antas med I-bjelker/trebjelkelag.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

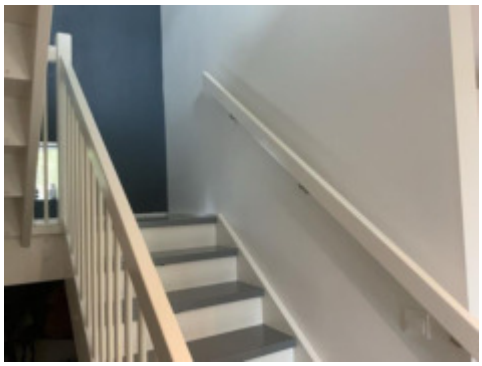
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe. Ikke ildsted i boligen.

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette opptrinn. Håndlist på vegg i trappeløpet.



Malt tretrapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører. 2 skyvedører, og 1 stk 2-fløyet dør mellom hall og stue.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skadet karm på dør til ene soverom.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skadet karm på dør til ene soverom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeinnredning på garderoberom i 2.etasje. Garderobeskap med 2 skyvedører i hall.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling, og ledspotter m/dimming. Flislagt vinduspost i våtsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Pr.dato fungerer det med nevnte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker, og ukjent utførelse på tettesjikt/membran.



Plastsluk

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kvik servantinnredning med 4 hvite glatte skuffer. Hvit laminat benkeplate med 2 overliggende porselensservanter. Speil og 2 lamper på vegg over servanter. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdører. Badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Veggventil med utsug.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt himling med spotter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Det er målt ca 10 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca. 10 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Eventuelt montere vannalarm ved dør, og fuge med silikon langs dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eventuelt montere vannalarm ved dør, og fuge med silikon langs dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.



Plastsluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 1 hvit skuff. Helstøpt kompositt servantplate. Speil på vegg. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot vaskerom og yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Dels noe fall mot sluk, men ikke tilfredsstillende. Mellom sluk og topp flis ved dør ca. 12 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eventuelt montere vannalarm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



Plastsluk

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Laminat benkeplate med nedfelt stålkum. 1 skap under stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Utsug fra takventil.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kvik kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Heltre eik benkeplate med underlimt oppvaskkum. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert oppvaskmaskin, kjøleskap ,fryseskap og matskap. Stor øy med heltre eik benkeplate, og induksjon platetopp. Skapdører og skuffeseksjoner. Barbenkeplate på øy. Komfyrvakt.



Kvik kjøkkeninnredning

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.



Fordelerskap med rør i rør opplegg

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran



Kursfortegnelse

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Heru balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/
filtrert friskluft til øvrige rom.



Synlige ventilasjonskanaler (ikke innkledd).



Heru balansert ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmesentral

I følge eier er det varmekabler bad 2.etasje og i hele 1.etasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.



NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

TG 1 Andre installasjoner

Det er Beam sentralstøvsuger i boligen.

Tilstandsrapport



Det er Beam sentralstøvsuger i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Nytt el-anlegg byggeår 2012.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Henviser til boligmappa.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



El-skap med automatsikringer.



Jording i veggluke.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei **Nytt brannslukningsapparat 2024**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert rundt huset med perforerte plastrør i følge eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte ringmurselementer på planert grunn/steinfylling.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2023

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard på garasjen utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med asfaltert dekke. Støpte såler. Bindingsverk yttervegger med vindtetting, og med utvendig liggende bordkledning. Yttertak konstruert med trebjelker/H-bjelke, og undertak med trefiberplater. Utvendig tekket med takpapp. Aluminiumstakrenne/nedløpsrør. 1 vindu med 2-lags isolerglass. Vedlikeholdsfri port med portåpner. Hvit glatt dør. Opplagt lys/strøm. El-skap med automatsikringer (ingen kursfortegnelse i dette el-skapet). 1 vegg i garasjen er kledd med kryssfiner (ikke hele veggen).

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Noe vedlikehold må påregnes. Det mangler beslag, takrenne og taknedløp.

Beskrivelse
Bod med tregulvYttervegger med bindingsverk og utvendig liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tresperrer/tretaktro, og utvendig tekket med takpapp. Uisolert vindu. Malt finert ytterdør.



Mangler beslag, takrenne og taknedløp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

254 m²/254 m²

Enebolig: Hall m/trapp, TV-stue, Stue/kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 5 Soverom, Gang, Loftstue, Garderobe, Bod

Andre bygg: Garasje, Bod
Bruksareal andre bygg: 56 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 000 000

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 9 400 000

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	**9 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**9 000 000**

Markedsvurdering
9000000

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blindheimsneset 21 ,6020 ÅLESUND			22-06-2023	12 000 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**38 996**
	259 m²	1983	3 sov						
2	Rabbevågen 5 ,6020 ÅLESUND				5 890 000	**0**	0	0	**30 361**
	194 m²	1973	4 sov						
3	Tørlevegen 224 ,6020 ÅLESUND			05-06-2023	7 800 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**30 258**
	271 m²	2002	3 sov						
4	Inste Hankane 54 ,6020 ÅLESUND			26-09-2016	6 150 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**28 571**
	203 m²	2012	4 sov						
5	Skåthaugkleiva 22B ,6010 ÅLESUND			30-05-2023	7 500 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**25 532**
	282 m²	1972	3 sov						
6	Øvre Skytterholmen 58 ,6020 ÅLESUND				6 990 000	**0**	0	0	**25 235**
	277 m²	1988	3 sov						
7	Rabbevågen 11 ,6020 ÅLESUND			27-06-2022	5 000 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**21 277**
	235 m²	1990	4 sov						
8	Storevatnet 27 ,6020 ÅLESUND			21-09-2023	4 900 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**17 170**
	265 m²	1977	3 sov						

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Bygningsforsikring ca. beløp.	Kr.		7 668
Kommunale avgifter ca. beløp	Kr.		30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 900 000
Diverse	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**530 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**110 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 890 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		2 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**2 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**9 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

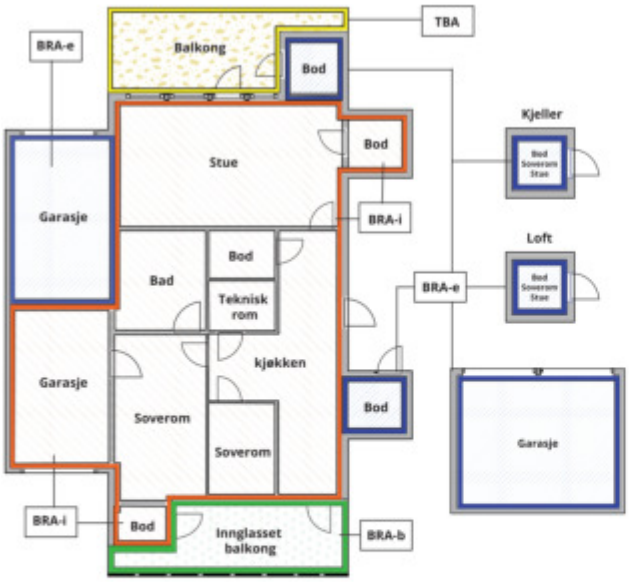
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	137			137	165
2. Etasje	117			117	33
SUM	**254**				**198**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall m/trapp , TV-stue , Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom		
2. Etasje	Gang/trapperom, Loftstue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Garderobe , Bod		

Kommentar

Støpt plate øst er ikke medberegnet i åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert elbil-lader 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	241	13
Garasje	0	43
Bod	0	13

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Nils Petter Solberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	54	183		0	1008.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Inste Hankane 52

Hjemmelshaver
Solberg Janne Ekroll, Solberg Nils-Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har fin beliggenhet i landlige omgivelser på Hankane/Tørla, ca 20 km øst for Ålesund sentrum. Kun 10 min med bil til kjøpesentrene på Moa. 4,5 km til dagligvarebutikk og legesenter på Blindheim. Barneskole 2,5 km, og ungdomsskole ca 5 km.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Vestvendt tomt som er opparbeidet med grøntareal, hekk og beplantning. Asfaltert adkomstvei med lett adkomst fra vei i feltet. Utsikt vest mot bl.annet Sulafjellet, Sukkertoppen og Godøya. Gode solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	31958912			7 668

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2024		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	15.08.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	18.06.2009		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	29.09.2010		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	19.06.2013		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/FX1215

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	313240129

Adresse	Inste Hankane 52		
Postnummer	6020	**Poststed**	ÅLESUND

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2012	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	12år4mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Nils-Petter	**Selger1etternavn**	Solberg
Selger2fornavn	Janne Ekroll	**Selger2etternavn**	Solberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.02.2025

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Hadde i 2020. Ble behandlet av profesjonelle via forsikring. Ikke vært noe i etterkant

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Takpapp på uisolert utebod bør fikses. Lekker.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Ålesund Taktekking
Redegjør for hva som er gjort og når	2016. Fikset Pvc på tak etter orkan

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Storm elektro og Caverion
Redegjør for hva som er gjort og når	Satt opp elbil-lader. Strøm til garasjen

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	StormElektro

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Ja,tilgang til å koble seg på

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Tror ikke det

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.02.2025

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.02.2025

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Solberg, Janne Ekroll

Signert av

Solberg, Nils Petter

Signert av



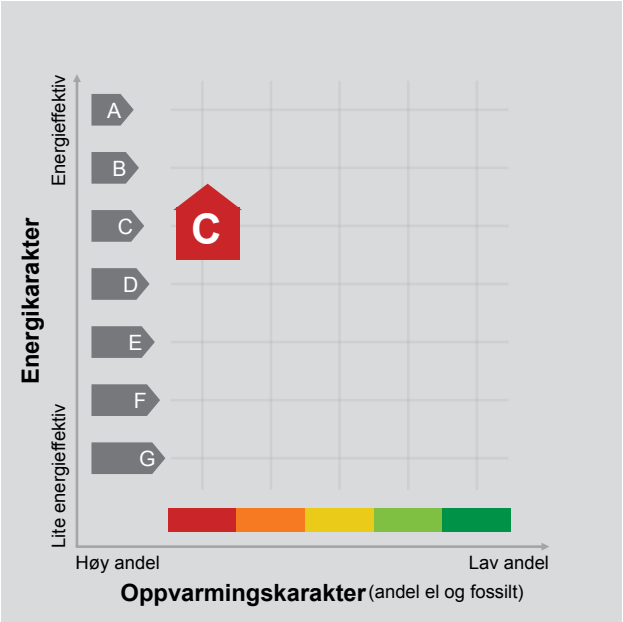
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.02.2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Inste Hankane 52
Postnummer	6020
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	183
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300215916
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20534
Dato	05.09.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTEST

ÅLESUND KOMMUNE
«Soa_Navn»

Nils Petter Solberg
Postboks 9124, Blindheim

6023 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/13/3469-5/ 54/19	19.06.2013

GNR. 54 BNR. 183 - FERDIGATTEST - NILS PETTER SOLBERG - INSTE HANKANE 29

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08		Grunnkrets nr.: 0801
Adresse:	Gnr. 54	Bnr. 183	Hankane øst
Søknad av:	20.12.2010		
Bygningsnummer:	300215916		
Tiltakets art:	Nybygg enebolig		
Tiltakshaver:	Nils Petter Solberg		
Ansvarlig søker:	Kjellevold Bygg AS		
Byggetillatelse:	19.04.2011, del.sak nr. 373/11		
Igangsettingstillatelse	19.04.2011		

Ansvarlig søker har bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

VEDTAK

19/APR/2011

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

MELDING OM VEDTAK

Kjellevold Bygg AS
Geilebergvegen 4 B

6017 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	RMH/10/4158-7/ 54/19	19.04.2011

GNR. 54 BNR. 19 - SØKNAD OM OPPFØRING AV ENEBOLIG - TILTAKSHAVER: NILS PETTER SOLBERG - ADRESSE: INSTE HANKANE ØST

Virksomhet for plan og bygning behandlet ovennevnte den 19.04.2011 i sak 373/11.

Saken med vedtak, og orientering om klageadgang følger vedlagt.

Med hilsen

for Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Vedlegg

ÅLESUND KOMMUNE

PLAN OG BYGNING

SAKSPAPIR
DELEGERT SAK

GNR. 54 BNR. 19 - SØKNAD OM OPPFØRING AV ENEBOLIG - TILTAKSHAVER: NILS PETTER SOLBERG - ADRESSE: INSTE HANKANE ØST

Dokumentinformasjon:

Saksbehandler:	ArkivsakID:	10/4158
Randi Mordal Hessen	JournalID:	11/26696
Tlf: 70 16 26 25	Arkiv:	GBR-54/19
E-post: postmottak@alesund.kommune.no		

Administrativ behandling:

Organ:	*Vedtaksdato:*	Sak nr.
DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	19.04.2011	**373/11**

Saksopplysninger

Beliggenhet:	Bydel nr.:	08		Grunnkrets nr.:	0801
Adresse:	Gnr. 54	Bnr.	183		Hankane øst
Søknad av:	20.12.2010				
Tiltakets art:	Nybygg bolig				
Tiltakshaver:	Nils Petter Solberg				
Ansvarlig søker:	Kjellevold Bygg AS				

For området gjelder reguleringsplan for Inste Hankane Øst med bestemmelser, stadfestet den 18.06.2009, samt arealdel av kommuneplan for Ålesund Kommune 2007-2020 behandlet av bystyret den 21.02.08. Eiendommen er i plansammenheng utlagt til boligareal.

Tekniske anlegg/og fellesarealer er under opparbeidet i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 67 pkt. 1 a, b, c og 67 a.

Dette gjelder bl.a. atkomst veg, hovedavløpsanlegg (spillvann/overvann), hovedvannledning, felles avkjørsel, felles gårdsrom, parkbelte, fellesareal.

For bestående tekniske anlegg i området gjelder:

Atkomst fra privat veg. Tillatelse til avkjørsel er gitt. Offentlig vann- og avløpsledning vil kunne tilknyttes.

Vurderinger

Omfang:
Søknaden gjelder oppføring av en enebolig med to etasjer. Boligens bruksareal er oppgitt til 248,7 m^2, og bebygd areal på 178,4 m^2. Det er på situasjonskart vist garasjeplassering men garasjen er ikke omsøkt. Samlet tomteutnyttelse inklusiv en garasje på 50 m^2 blir i underkant av 22 % BYA.

Planmessige forhold:
Kommunen skal ved behandling av søknader se til at bygningene får en god form og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Nye bygg skal ha en bevist utforming i forhold til omkringliggende bygninger, og kommunen skal se til at nybygg har arkitektoniske kvaliteter som gjenspeiler sin egen tid.

Sammen med byggesøknad kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan som viser terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner bør så langt som mulig bevares og innpasses i utomhusanlegget. Ubebygde deler av tomta skal ha en tiltalende utforming.

Omsøkte eiendom ligger innenfor byggeområde BE3, og i bestemmelsen er det satt krav maks 5,5m gesimshøyde og største mønehøyde er satt til 8m regnet fra gjennomsnittlig terreng, med unntak av tomt 14,18 og 19. Bygg med flatt tak kan ha maks gesimshøyde på 6 meter og bygg med pulttak maks 7 meter gesimshøyde. Maks BYA medregnet garasje for hver tomt er satt til BYA=25%.

Omsøkte tiltak ligger innenfor bestemmelsen i planen.

Tekniske anlegg:
Det er bygd ut teknisk anlegg med stikkledninger fram til eiendommen, men avløpssystemet videre er ennå ikke ferdig utbygd, og før brukstillatelse kan gis må det foreligge brukstillatelse på renseanlegget.

Høydeplassering:
Det søkes om å få plassere boligen ferdig gulv på kote 22m. Vurdert ut i fra de terrengmessige forhold mener vi dette er tilrådelig og plasseringen godkjennes slik omsøkt.

Naboprotester:
Naboer er varslet og det ikke innkommet noen prostester.

Ansvarsforhold:
Nødvendige ansvarsretter er innsendt og godkjennes slik omsøkt.

Vedtak:

Søknad om tillatelse til tiltak datert 20.12.2010 godkjennes med høydeplassering kote 22m ferdig gulv 1.etasje. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

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

Før arbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning.

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

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

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

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

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

Lars Vartdal
plan og bygningssjef

for Lars Roger Lundanes
fagleder

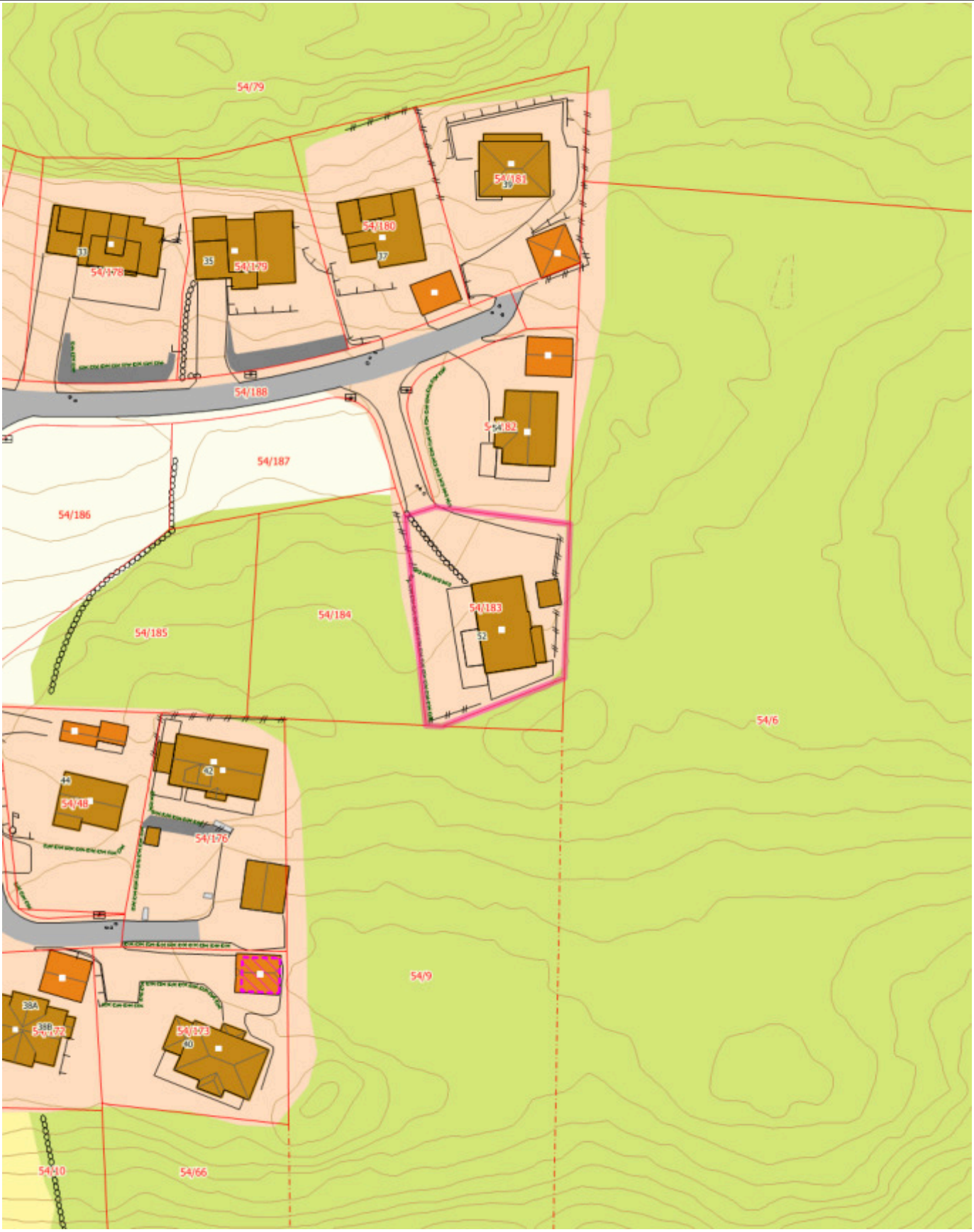
SITUASJONSKART

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inste Hankane 52 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningspunkt
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Flaggstang
- Hekk
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Sluk
- Kumlokk
- Veg
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Dyrka mark
- Skog
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

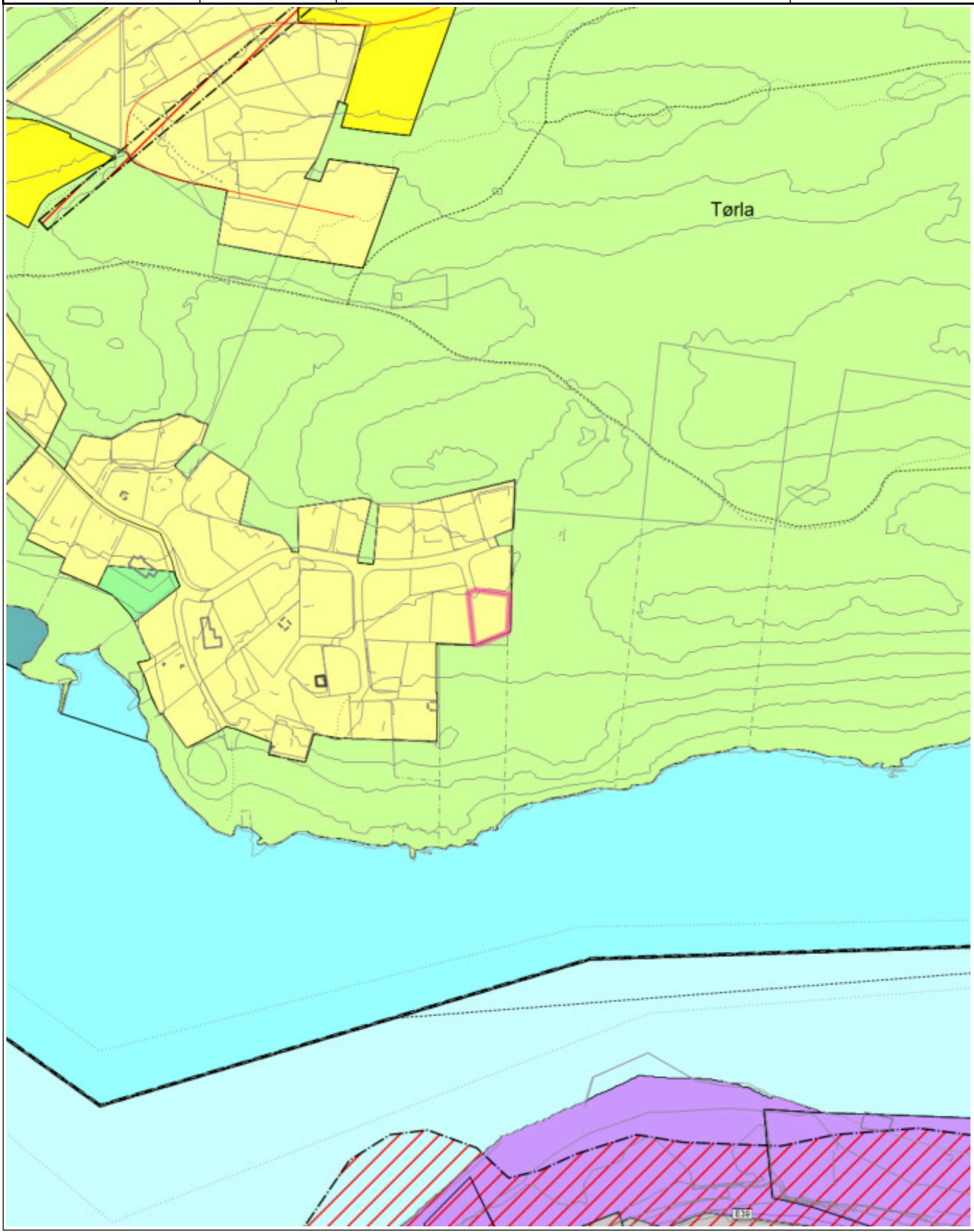
KOMMUNEDELPLAN

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inste Hankane 52 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

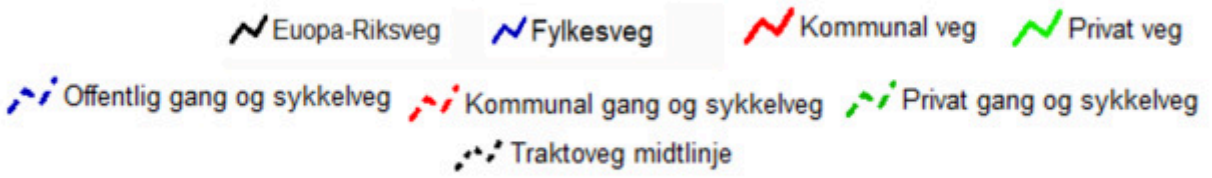
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Europaveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Forsenkningskurve Sula
- Høydekurve 5m Ålesund
- Høydekurve 5m Sula
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Kommunegrense
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde
- Friluftsområde
- Småbåthavn
- Plangrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

REGULERINGSPLAN

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 54	Bnr: 183	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Inste Hankane 52 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

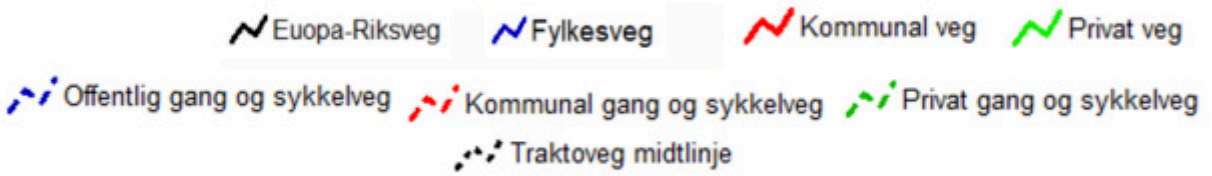
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Friluftsområde
- Felles leikeareal
- Reguleringsplaner Raster Sula

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

REGULERINGSFØRESEGNER FOR INSTE HANKANE AUST, GNR. 54 BNR. 9– TØRLA

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Eigengodkjenningsdato:	Eigengodkjent av:
ID-2016006694	16/6694	27.09.2018	Ålesund bystyre

§ 1 – Generelt

1.1 Desse føresegnene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

1.2 Føresegnene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt føresegner i kommuneplanens arealdel for Ålesund kommune.

1.3 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde
- Bustader, frittliggande (B)

Offentlege trafikkområde
- Køyreveg

Friområde
- Generelt friområde (F)
- Turveg

Spesialområde
- Friluftsområde (SpFr)

Fellesområde
- Felles avkøyrsel
- Felles leikeplass (FA)

§ 2 – Felles føresegner

2.1 Bygningar si form, materialbruk og farge:
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at busetnaden får ei god form og materialbehandling, og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe er tilpassa kvarandre og får ei harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det sjekkast at bygningar i same område får ei einsarta handsaming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate, og plan- og byggesaksutvalet (PBU) kan i spesielle tilfelle stille krav til fargeval. Kommunen skal også sjå til at nybygg har arkitektoniske kvalitetar som speglar si eiga tid.

Busetnaden skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld føresegnene i plan- og bygningslova. Tillate busett areal (BYA) vert definert etter NS 3940. BYA angir tillate busett areal i prosent av tomta sitt nettoareal. Gesims og mønehøgde vert målt ut frå ei definert gjennomsnittshøgde for planert terreng rundt bygget.

Dersom garasje ikkje er byggemeldt saman med bustad, skal det setjast av 30 m^2 BRA som skal reknast med ved utrekning av TU og BYA.

2.2 Tomtebehandling, utomhusplan:
Saman med søknad om byggeløyve kan kommunen krevje at det vert utarbeida ein utomhusplan for den ubusette delen av tomta. Denne skal ved sida av å vise busett areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon. Avkøyrsel og garasjeplassering må visast. Eksisterande vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminne, skal så langt som mogeleg bevarast og innpassast i utomhusanlegga. I spesielle situasjonar kan også landskapstilpassing av bygningar vere eit overordna mål.

Eksisterande steingard ligg i hovudsak i tomtegrensene mellom 1o og 11, felles friområde FL1 og tomtene 3 og 4 . Denne skal takast vare på, med unntak av den delen som må fjernast for å gi tilkomst til tomt nr. 10. For at vernet skal framstå som meiningsfylt må det etablerast nødvendig rom rundt sjølve steingarden. Ved opparbeiding og utgraving av tomtene samt etablering av tilkomstvegar, må ein ikkje kome for nær slik at fundamentet for steingarden vert øydelagt. Det er særleg viktig å unngå oppfylling av terreng og etablering av bygningar for tett inntil.

2.3 Plantning, planering og inngjerding/forstøtningsmurar:
Ubebygde delar av tomta skal ha ei tiltalande utforming. Ingen tomter må beplantast med tre eller busker som etter PBU's skjønn vil verke sjenerande for trafikktryggleiken. Utforming, farge og høgd på gjerder skal godkjennast av PBU.

Oppsetting av gjerde og hekkar mot offentleg køyreveg skal meldast til kommunen. Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding.

Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan PBU påby at planeringshøgden vert senka eller heva slik at forstøtningsmuren sin høgde vert redusert.
Vedrørande frisiktsoner, sjå §6.1.

2.4 Trafo:
Innanfor byggeområda kan det oppførast nettstasjon (trafokiosk). Trafo skal utformast i samsvar med nærliggande bebyggelse og teikningar skal følgje byggemeldinga. Plassering skal visast på situasjonsplan i samband med byggemelding. Frittståande bygg skal tilpassast busetnad på staden med omsyn til form, farge og materialbruk. Slike innretningar skal godkjennast av PBU.

2.5 Landskap og vegetasjon:
Ein skal i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande terreng og verdfull vegetasjon ved planlegging av bustadene.

2.6 Leikeplassar:
For planen gjeld leikeplassbestemmelsene i kommuneplanens arealdel.
Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

2.7 Skjering og fylling:
Skjering og fylling frå vegane kan komme inn på andre regulerte formål.

2.8 Unntak:
Mindre vesentlege unntak frå desse føresegnene kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 3 – Byggeområde

3.1 Bustader, frittliggande småhusbebyggelse, BE:
I områda BE1 – BE6 kan det førast opp frittliggjande einebustader med tilhøyrande garasjar.

Områda kan byggast med frittliggande einebustader med ein eller fleire leilegheiter i maks. 3 etasjar inkl. underetasje og loftsetasje som definerast i følgje plan- og bygningslova. Tettare utbygging som rekkehus og tomannsbustader er ikkje tillate.

Maks mønehøgd er sett til 8 meter og gesims 5,5, unntatt tomt 14, 18 og 19 som skal ha maks mønehøgd på 6,5 meter og gesims 3,5 meter.

Bygg med flatt tak kan ha maks gesimshøgde på 6 meter og bygg med pulttak maks 7 meter gesimshøgde. Tilsvarande for tomt 14, 18 og 19 er maks gesimshøgde 5,5 m for pulttak og 4,5 for flatt tak. Det kan tillatast mindre takutspring.

Mindre arker og takopplett kan tillatast.

For kvar enkelt bustad skal det på eigen grunn, settast av plass for min. 2 biloppstellingsplassar, der den eine skal vere vist i carport/garasje. Plassering av garasje/carport og biloppstellingsplass skal vere vist på situasjonskart som følgjer byggemeldingar for bustadhus, sjølv om garasje/carporten ikkje oppførast samtidig med bustadhuset. Frittliggande garasje/carport skal vere tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge. For kvar hybel/hybelleilegheit skal det i tillegg avsettast min. 1 biloppstellingsplass. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearealet blir tatt i bruk.

Maks BYA, medrekna garasje, for kvar tomt er sett til BYA=25%. Plassering av hus på kartet er berre retningsgivande, og ved utbygging av tomtene må ein legge vekt på å finne ei så god løysing som mogeleg i forhold til terrengforhold og utsikt for naboar.

I samband med byggemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, felles parkeringsareal, biloppstellingsplass, garasje m.m. er tenkt løyst. Målestokk på situasjonsplanen skal vere 1:500. Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i eit terrengsnitt.

Eksisterande terreng skal i størst mogeleg grad behaldast, slik at ein unngår oppfylling eller forstøtningsmurar.

Takvinkel kan ligge inntil 27 grader. Møneretninga bør vere parallell med terrengkotene.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter og største mønehøgd 5,0 meter. Maks gesimshøgde med pulttak er 4 meter. Garasjane skal ikkje ha større grunnflate enn 50 m^2.

I den grad det er mogeleg, skal det takast omsyn til livslaupstandard ved detaljplanlegging av bustadområda.

Måleregler i følgje § 2.1 i felles føresegnene.

§ 4 – Offentlege trafikkområde

4.1 Køyreveg:
Areala er avsett til offentlege køyrevegar. Standard for vegane er påført plankartet.

Veg 1 er regulert med ei samla breidde inkludert grøfteareal på 7,5 m, dvs. AI veg etter Ålesund kommune si gatenorm.

Veg 2, 3 og 4 er regulert med ei samla breidde inkludert grøfteareal på 6,0 m, dvs. AII veg etter Ålesund kommune si gatenorm.

Det er høve til å legge rør og kablar i vegbana.

4.2 Anna veggrunn (nødv. for å sikre areal til vegen):
Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. I samband med utbygging av vegen skal tilstøytande areal som blir berørt, under dette eksisterande avkøyrsler, stellast til igjen.

§ 5 – Spesialområde

5.1 Frisiktsone:
Gjelder frisiktsoner angitt i planen. I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon, terreng og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan likevel plasserast i frisiktsona om dei har ein diameter på maks 3o cm.

5.2 Friluftsområde:
Friluftsområdet er merka Sp-Fr 1 - Sp-Fr 4 på plankartet. Desse gir tilkomst ut til friluftsområda. Sp-Fr 1 er del av eit større kulturlandskapsområde og kan skjøttast som i dag. Ein kan kome seg til Sp-Fr 1 ved å gå via veg 2 og FL 2, eller via veg 4 og snuhammaren.

5.3 Privat veg:
Veg 5 er regulert som privat veg med ei samla breidde på 5 m, dvs. FA I etter Ålesund kommune si gatenorm.

§ 6 – Fellesområde

6.1 Felles leikeplass, FL:
Leikeplass FL1 er felles for tomtene 1 - 12.

Leikeplass FL2 er felles for tomtene 13 - 24. Kollen på leikeplassen skal bevarast. Det er dei flataste områda i nord og aust som kan opparbeidast.

Områda skal nyttast til småbarnsleikefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Områda kan opparbeidast med beplantning, murar, belysning, leikeapparat, benkar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar og andre parkmessige installasjonar. Terrenget i området kan behandlast med omsyn til formålet småbarnsleikefelt og i forhold til omgivnadane. Områda skal behalde mest mogeleg av det naturlege terrenget og vegetasjonen der dette er mogeleg.

Leikeplassen skal ferdigstillast i lag med bustadene, og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadene sett under eitt er ferdigstilt og innflytta.

Før opparbeiding skal det utarbeidast ein nærare detaljert situasjonsplan, godkjend av kommunen. Planen skal utarbeidast i tråd med krav om sikring av spesielle område og sikringskrav til utstyr (den statlege forskrifta). Det skal oppretthaldast naturleg vegetasjon i dei delar av området som ikkje blir nytta til leikeplass. Sikring av leikemiljø i samband med trafikk, murar, skjeringar og skrentar som opparbeidast for bustadfeltet kviler på utbyggar/tomteeigar etter plan- og bygningslova.

§ 7 – Rekkefølgjekrav

7.1 Krav til infrastruktur før utbygging:

Ny busetnad i bustadområda kan ikkje oppførast før det er etablert tilfredsstillande vass- og kloakkløysingar, og tilkomstvegar til dei enkelte eigedommane er opparbeida i samsvar med planane. Bustadbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte veg trasear med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen.

Før det blir gjeve bruksløyve til nye bustader, skal gang- og sykkelveg langs fylkesveg 397 frå Hankanekrysset til og med Tjørsundbrua vere opparbeida.

*

VH Plan og bygning, føresegner datert 23.04.2018
Revidert 29.5.2018
Plankart, sist rev. 05.05.09

***

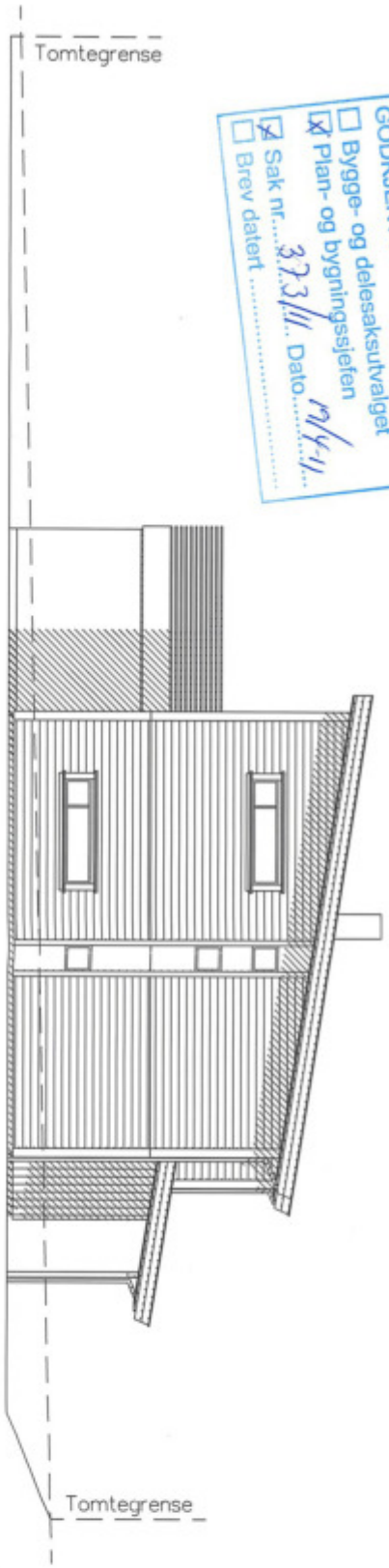
Eigengodkjent av Ålesund bystyre i møte 27.09.2018, sak 104/18

Eva Vinje Aurdal
- ordførar -

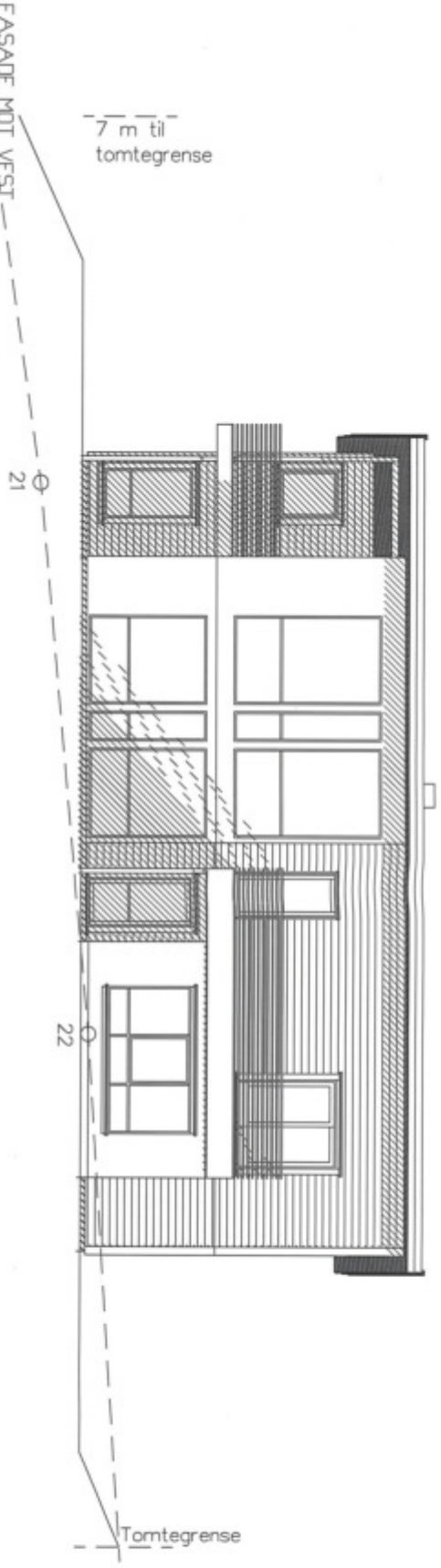
Liv Stette
- rådmann -

BYGGETEGNINGER

FASADE MOT SØR



FASADE MOT VEST



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 373/11 Dato 19/4-11
☐ Brev datert

Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
B	08.02.11	JØ	Endra takvinkel.
A	29.09.10	JØ	Endra rekkverk og plan

BYGGESØKNADSTEGNING
FASADE 1 OG 2

BYGGMANN

TILTAKSHAVER:
NILS PETTER SOLBERG

LEVERANDØR:
KJELLEVOLD BYGG AS
3024 ASESTRANDA

TILTAK:
KATALOGHUS
HANKANE TOMT NR. 8 GNR. 54 BNR. 19
ALESUND KOMMUNE

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
DakArk AS

MÅL:	1:100
DATO:	03.09.10
TEGNER:	JØ
PROSJEKT BE AS:	1174–10
INT. PROSJEKT:	
Org. nr.:	976598407
ARK:	501

www.byggmann.no

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DakArk AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DakArk AS



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☑ Sak nr. 373/11 Dato 19/4-11
☐ Brev datert

Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
B	08.02.11	JØ	Endra takvinkel.
A	29.09.10	DØ	Endra rekkverk og plan

BYGGESØKNADSTEGNING
FASADE 3 OG 4

BYGGMANN

TILTAKSHAVER: NILS PETTER SOLBERG

TILTAK: KATALOGHUS
HANKANE TOMT NR. 8 GNR. 54 BNR. 19
ÅLESUND KOMMUNE

MÅL: 1:100

PROSJEKT BG AS: 1174–10

LEVERANDØR: KJELLEVOLD BYGG AS
3024 ÅSESTRANDA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DakArk AS

DATO: 03.09.10

INT. PROSJEKT:

TEGNER: JØ

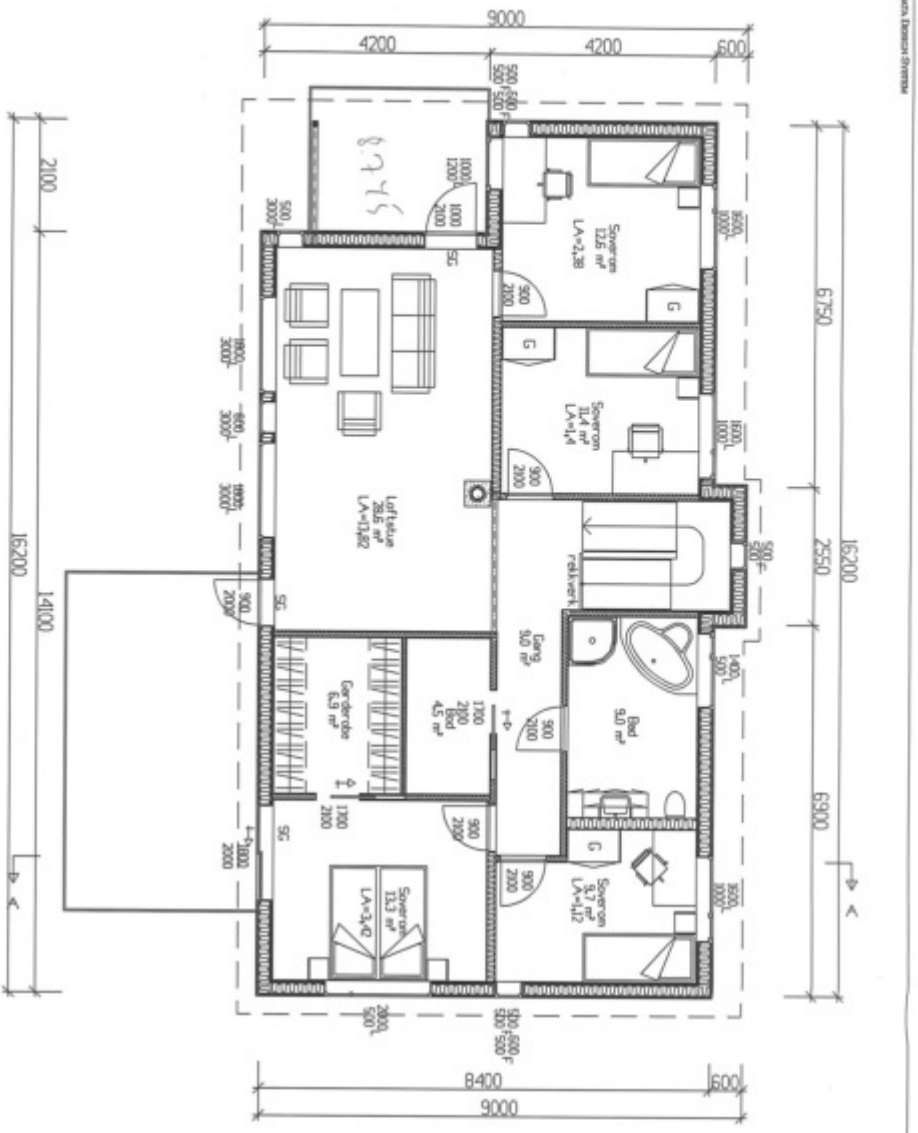
Org. nr.: 976598407

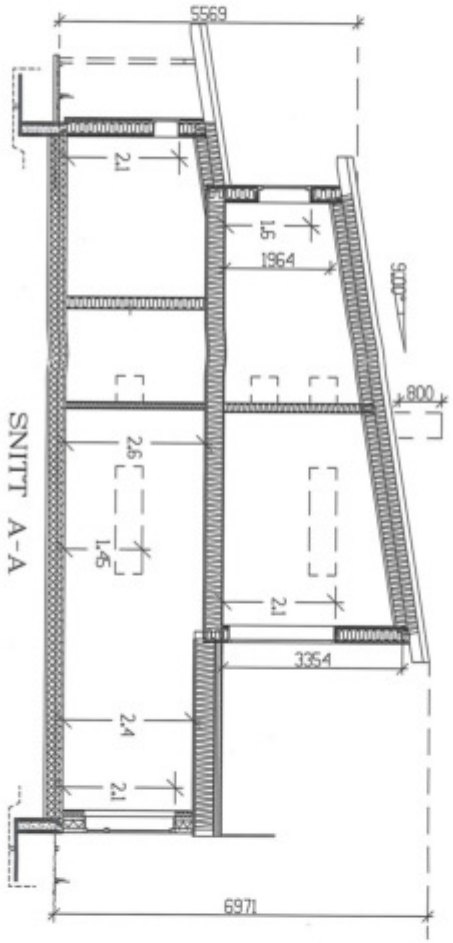
www.byggmann.no

ARK: 502

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DakArk AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DakArk AS

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☑ Plan- og bygningssjefen
☑ Sak nr. 377/11 Dato 19/4-11
☐ Brev datert .....





SNITT A-A

Rev.	Dato	Sign.	Endringsbeskrivelse
B	08.02.11	JØ	Endra takvinkel.
A	29.09.10	JØ	Endra rekkverk og plan

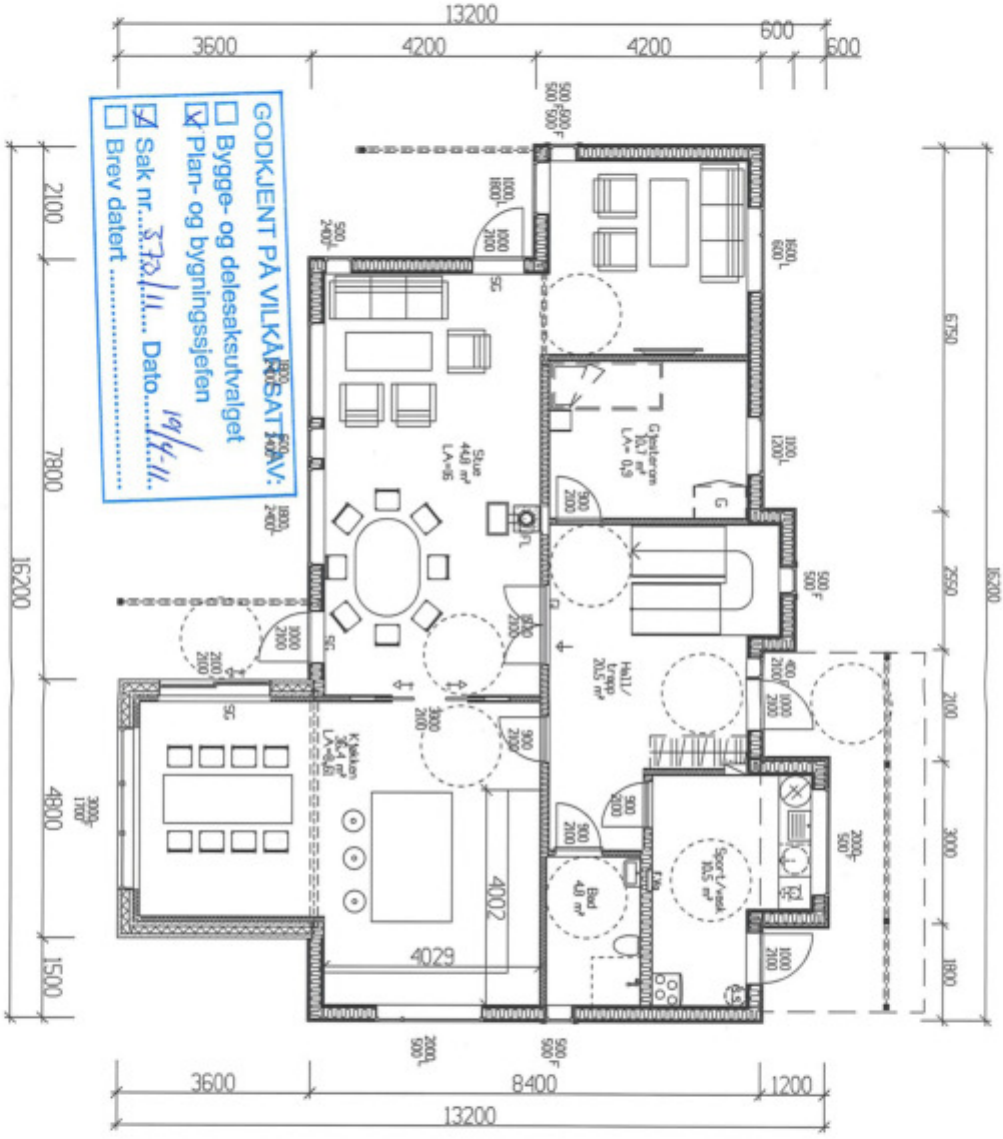
BYGGESØKNADSTEGNING
LOFT/ TAKPLAN OG SNITT

BYGGMANN

Bestilling eller produksjon av takstoler eller andre bygningsdeler skjer på eget ansvar hvis ikke arbeidstegninger av aktuell bygningsdel foreligger.

TILTAKSHAVER: NILS PETTER SOLBERG	TILTAK: KATALOGHUS HANKANE TOMT NR. 8 ALESUND KOMMUNE GNR. 54 BNR. 19	MÅL: 1:100	PROSJEKT BE AS: 1174–10
LEVERANDØR: KJELLEVOLD BYGG AS 3024 ASESTRANDA	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DakArk AS	DATO: 03.09.10	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: JØ	Drg. nr.: 976598407
		www.byggmann.no	ARK: 505

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DakArk AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DakArk AS



AREALER		
	BTA	BRA
Loft	13,5 m²	11,0 m²
1.etasje	153,5 m²	139,0 m²
Hovedetasje	153,5 m²	139,0 m²
Underetasje		
Kjeller		
1.etasje_1		
1.etasje_2		
Sammen	204m²	248,1m²
BYA	166,4 m²	

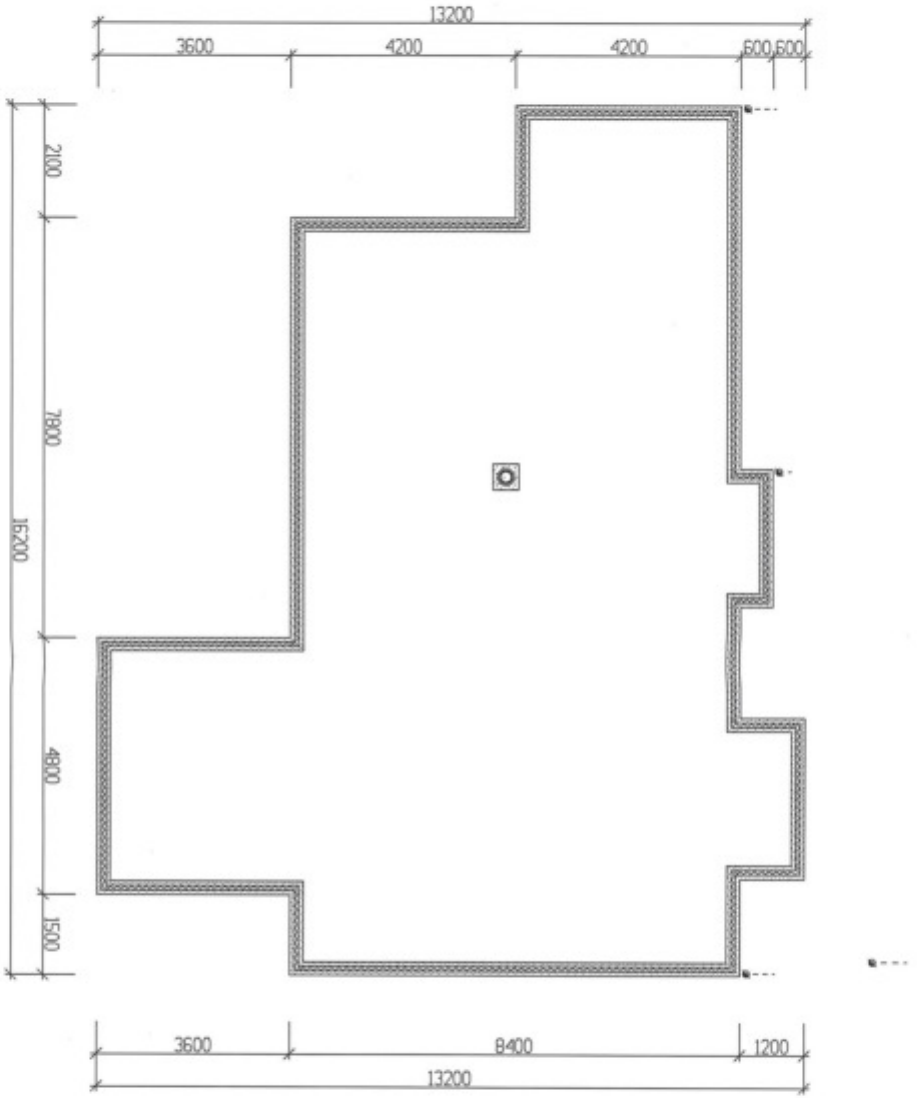
Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
B	08.02.11	JØ	Endra takvinkel.
A	29.09.10	JØ	Endra rekkverk og plan

BYGGESØKNADSTEGNING
HOVEDPLAN

BYGGMANN

TILTAKSHAVER: NILS PETTER SOLBERG	TILTAG: KATALOGHUS HANKANE TOMT NR. 8 ALESUND KOMMUNE GNR. 54 BNR. 19	MÅL: 1:100	PROSJEKT BE AS: 1174–10
LEVERANDØR: KJELLEVOLD BYGG AS 3024 ASESTRANDA	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DakArk AS	DATO: 03.09.10	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: JØ	Org. nr.: 976598407
		www.byggmann.no	ARK: 503

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DakArk AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DakArk AS



Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
B	08.02.11	JØ	Endra takvinkel.
A	29.09.10	JØ	Endra rekkverk og plan

BYGGESØKNADSTEGNINGER
GRUNNPLAN

BYGGMANN

TILTAKSHAVER:
NILS PETTER SOLBERG

LEVERANDØR:
KJELLEVOLD BYGG AS

3024 ÅSESTRANDA

TILTAK:
KATALOGHUS
HANKANE TOMT NR. 8 GNR. 54 BNR. 19
ÅLESUND KOMMUNE

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
DakArk AS

MÅL: 1:100

DATO: 03.09.10

TEGNER: JØ

PROSJEKT BE AS: 1174–10

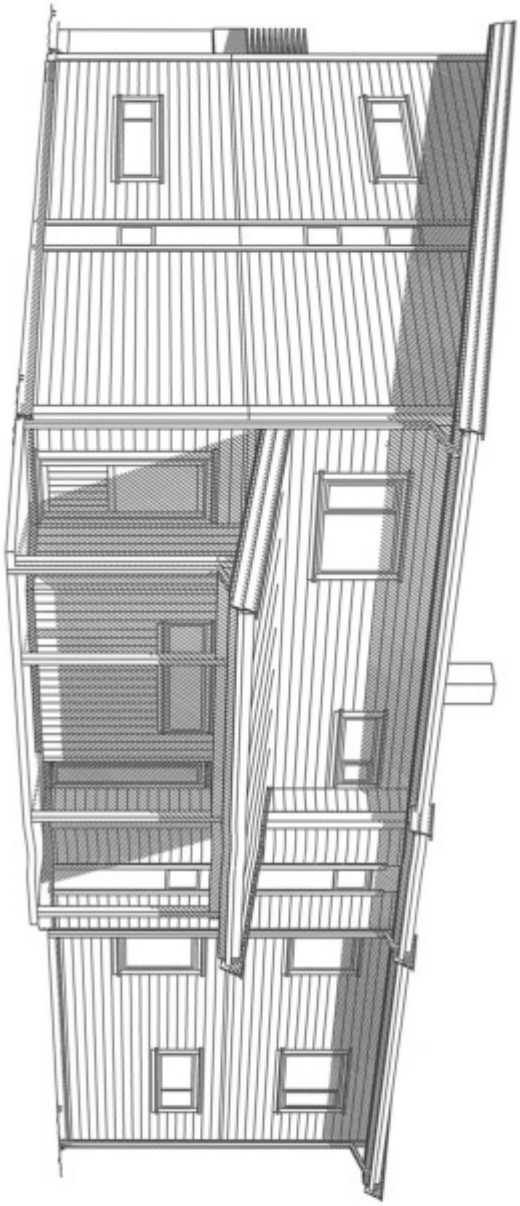
INT. PROSJEKT:

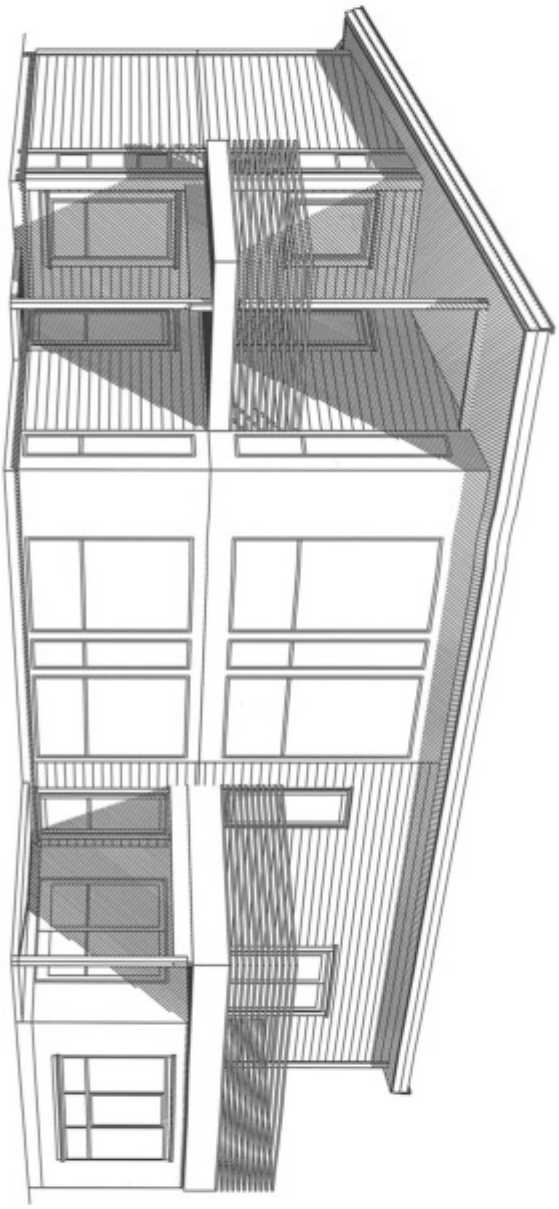
Org. nr.: 976598407

ARK: 504

www.byggmann.no

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DakArk AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DakArk AS





Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
B	08.02.11	JØ	Endra takvinkel.
A	29.09.10	JØ	Endra rekkverk og plan

BYGGESØKNADSTEGNING
PERSPEKTIVER

BYGGMANN

TILTAKSHAVER:
NILS PETTER SOLBERG

TILTAK:
KATALOGHUS
HANKANE TOMT NR. 8 GNR. 54 BNR. 19
ALESUND KOMMUNE

MÅL: 1:

PROSJEKT BE AS: 1174–10

LEVERANDØR:
KJELLEVOLD BYGG AS
3024 ASESTRANDA

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:
DakArk AS

DATO: 03.09.10

INT. PROSJEKT:

TEGNER: JØ

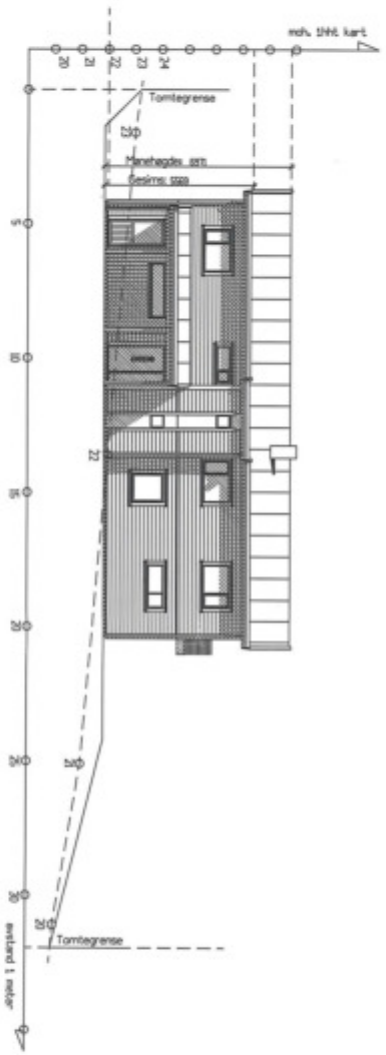
Drg. nr.: 976598407

ARK: 507

www.byggmann.no

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DakArk AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DakArk AS

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 373/11 Dato. 19/4-11
☐ Brev datert .....



Rev.	Dato	Sign.	Beskrivelse
B	08.02.11	JØ	Endra takvinkel.

BYGGESØKNADSTEGNING
PROFIL A – A

BYGGMANN

TILTAKSHAVER: NILS PETTER SOLBERG	TILTAK: KATALOGHUS HANKANE TOMT NR. 8 ALESUND KOMMUNE GNR. 54 BNR. 19	MÅL: 1200	PROSJEKT BG AS: 1174–10
LEVERANDØR: KJELLEVOLD BYGG AS 3024 ÅSESTRANDA	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: DakArk AS	DATO: 08.11.10	INT. PROSJEKT:
		TEGNER: JØ	Org. nr.: 976598407
		www.byggmann.no	ARK: 508

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER UTEN MEDVIRKNING FRA DakArk AS
TEGNINGEN ER IKKE GYLDIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DakArk AS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Inste Hankane 52
Gnr. 54 Bnr. 183 i Ålesund kommune

Oppdragsnummer:
313-24-0129

Meglerforetak: Sunnmørsmegleren AS

Saksbehandler: René Skarmyr

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 92 80 63 19

E-post: rene.skarmyr@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater