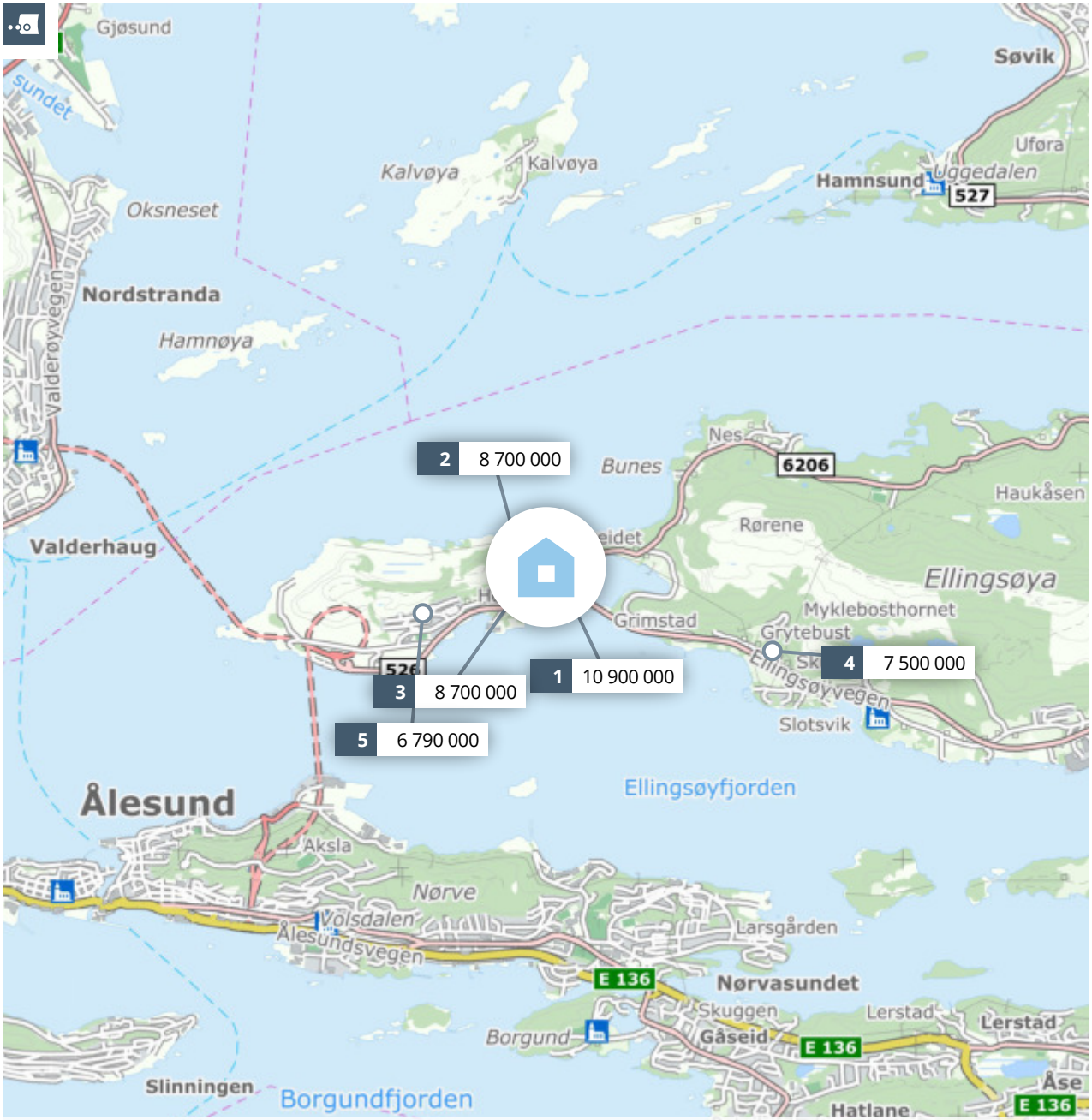
NILSBAKKEN 9

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NILSBAKKEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 20.09.2024

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

Nilsbakken 9, 6057 ELLINGSØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 147 BNR 334 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HOFF

Verdivurdert til

7 800 000

-	7 800 000	52 349
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	149 m²
BRA	218 m²
Tomt	838 m²
Byggeår	2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

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	Nilsbakken 6				29.08.2024	10 900 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**50 000**
	218 m²	2017	922 m²	5 sov						
2	Hovlivegen 70				02.08.2024	8 700 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**52 727**
	165 m²	2019	931 m²	4 sov						
3	Hovlivegen 59				19.01.2024	8 900 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**38 158**
	228 m²	2008	924 m²	4 sov						
4	Nausavegen 11				30.04.2024	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**39 063**
	192 m²	2010	1 227 m²	4 sov						
5	Øvre Hoffland 21				19.09.2024	6 790 000	**6 790 000**	0	6 790 000	**28 410**
	239 m²	1966	913 m²	5 sov						

Moderne funkisbolig med dobbelgarasje, god standard, flott sjøutsikt og solrik tomt i populært og familievennlig område.

Det er kort avstand til servicetilbud, barnehage, skole, idrettsanlegg og busstopp. Flotte turmuligheter rett ved eiendommen, og kort vei til småbåthavn og fine badeplasser.

Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass og grøntareal. Terrasse mot vest på 44 kvm terrasse på 26 kvm mot sør. Flott utsikt mot Sunnmørsalpene og Ellingsøyfjorden.

Innbydende entré med flislagt gulv og speilgarderobe. Stor stue med åpen løsning mot kjøkkenet som er velutstyrt, og har godt med skap- og skuffeplass. Ny, utvendig solskjerming fra 2023 på stue/kjøkken. Det er to delikate bad i boligen, ett i hver etasje. Praktisk vaskerom, stor bod og hele fire soverom, alternativt tre soverom og en ekstra stue.

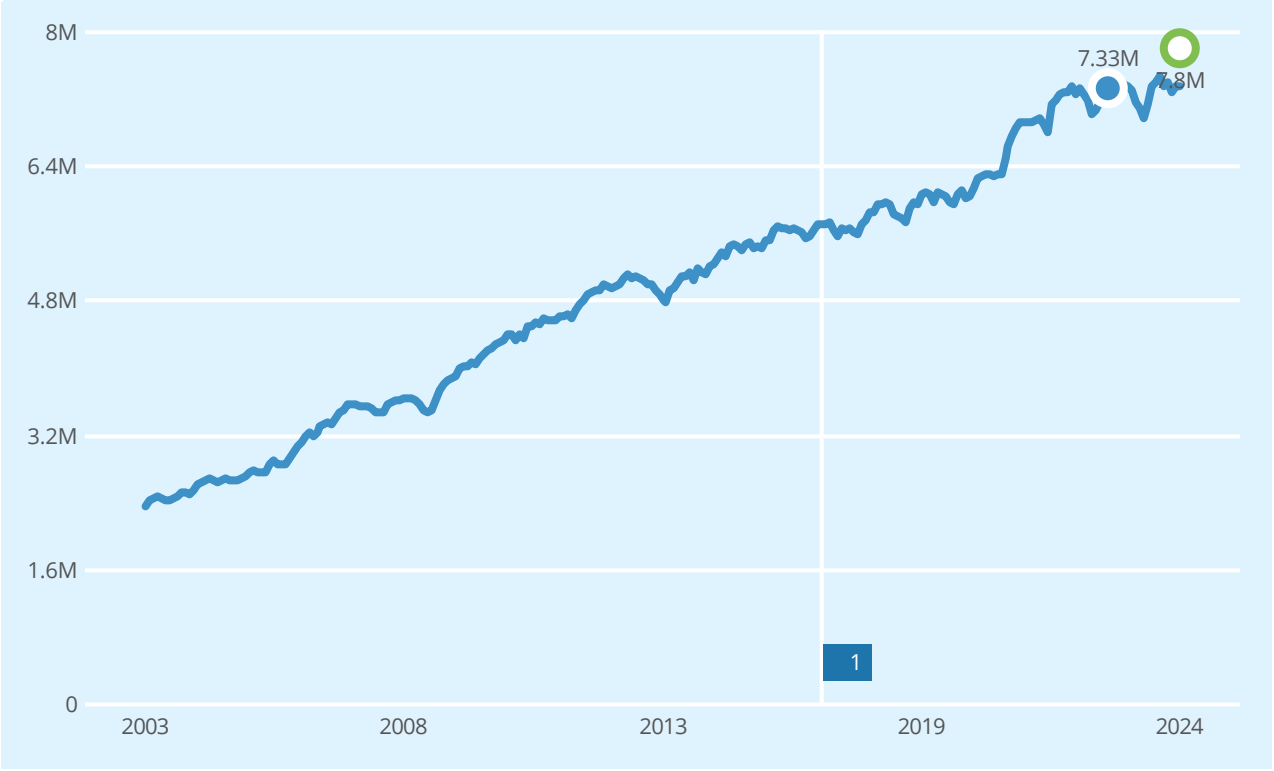
Innhold:
Underetasje: Gang/trapperom, bad, 3 soverom, vaskerom, bod.
1.etasje: Hall med gang/trapp, stue/kjøkken, bad, soverom, garderobe, bod.
Dobbelgarasje.

Overflater:
Himling: Malte flater.
Vegger: Malte flater. Fliser på begge bad.
Gulv: Laminatgulv og fliser.

PrivatMegleren Ålesund 20.09.2024

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	
23.02.2023	08.03.2023	11.04.2023	7 250 000	7 325 000	0	7 325 000	
02.07.2018		02.07.2018	-	6 540 900	-	6 540 900	3
23.12.2014		23.12.2014	-	1 275 000	-	1 275 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 6057 ELLINGSØY nå

8
eneboliger til salgs

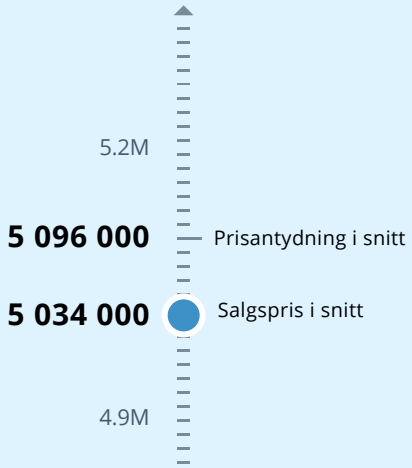


Annonsene har i snitt ligget ute i

106
dager

Eneboliger solgt i 6057 ELLINGSØY siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

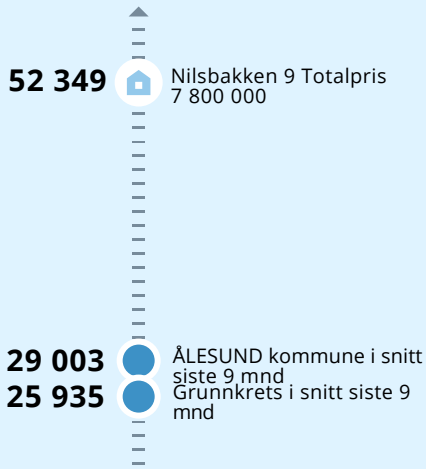


Solgt i snitt i løpet av

69
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enebolig
Nilsbakken 9, 6057 ELLINGSØY
ÅLESUND kommune
gnr. 147, bnr. 334

Markedsverdi

7 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 11.09.2024 **Rapportdato:** 15.09.2024 **Oppdragsnr.:** 18657-1338 **Referansenummer:** HF1104

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: 2018

Gå til side

UTVENDIG

Yttertaket er tekket med pvc takfolie. Besiktiget fra taket.
Innvendige taknedløp fra sluker på taket.
Metallbeslag på gesimser. Metall pipehatt.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende/stående bordkledning.
Musebånd.
Yttertak konstruert med I-bjelker/trebjelkelag.
Boligen har PVC vinduer med 2-lags isolerglass.
Swedoor hvit ytterdør med små glassfelt.
2 pvc balkongskyvedører med 2-lags isolerglass.
3 pvc enkle balkongdører.
Hvit ytterdør ut fra bod i underetasjen.
Terrasse på ca. 44 m2 mot vest. Terrassebord og tett trerekkverk med liggende bordkledning, dels noe glassrekkverk. Manuell stor markise på vegg.
Sydvendt terrasse på 26 m2 med terrassebord.
Tretrapp med terrassebord på østsiden.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvflater med laminatgulv og flis.
Veggoverflater med malte flater
Himlinger med malte flater.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller med I-bjelker/trebjelkelag.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe. Integrert vedovn i stuen. Pusset omramming. Glassplater på gulvet.
Bod med støpt gulv på grunn. Betongvegger mot terreng (ikke utforet). Synlig tørr betongmur på befaringsdagen.
Tretrapp med tette heltre eik opptrinn mellom etasjene. Håndlister på begge sider av trappen på vegger i trappeløpet.
Boligen malte fyllingsdører.
Ikea garderobeinnredning på garderoberommet.
Garderobeskap med 2 skyvedører i hall

Gå til side

VÅTROM

Bad underetasje:
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Malt platekledning himling. Ledspotter m/dimming.
Servantskap med helstøpt overliggende servant. Speil med integrert belysning. Badekar, vegghengt wc, og dusjhjørne med glassdører.

Bad 1.etasje:
Flis på vegger. Malt platekledning himling. Ledspotter m/dimming.
Servantinnredning med 2 skuffer. Helstøpt servantplate med 2 servanter. Stort speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc.

Vaskerom
Ikea vaskeromsinnredning med grå glatte fronter. Laminat benkeplate, og stål helstøpt skyllekum.
Opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

HTH kjøkkeninnredning med grå glatte fronter. Laminat benkeplater. Underlimt kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøleskap, og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Spotter under overskap. Øy med laminat benkeplate/barbenkeplate, og skuffer på ene siden.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobberrør. Hovedstoppekran og vannmåler på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Villavent VTR 250 B balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.
Riello luft til luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
El-skap med automatsikringer. El-kontroll 8.2.2019.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Røykvarslere går på strøm/batteri.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	170 m²
Totalpris	7 750 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 750 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

I underetasje er det inntegnet bod på 5,3 m2. Det er ikke bod i denne del av underetasje men stort soverom i hele arealet (bruksendring).

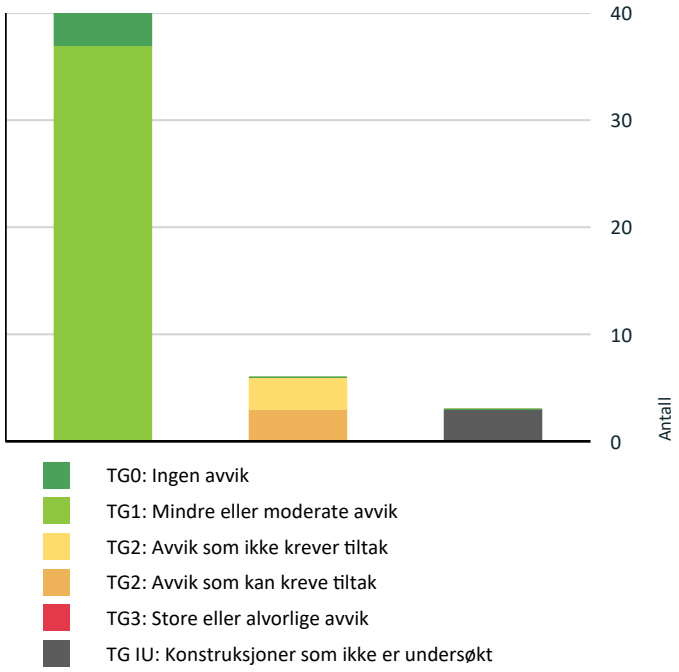
Garasje

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

Inntegnet dør er ikke i front. Døren er på sydvegg

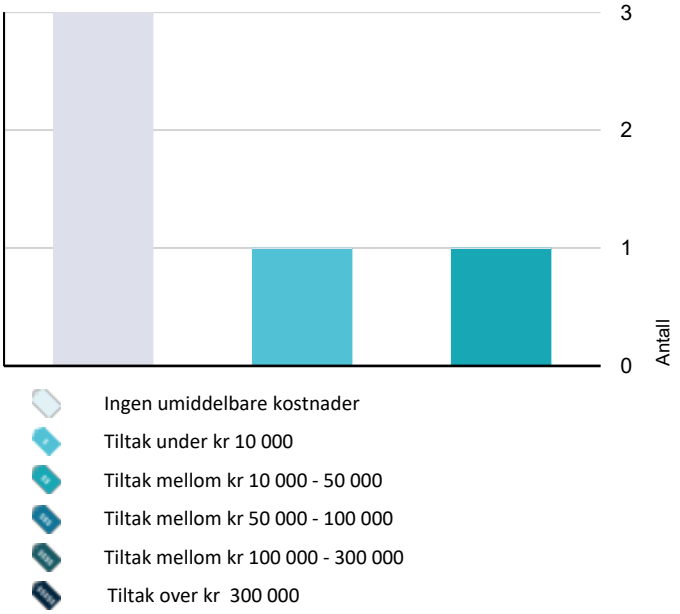
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

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	Ny Wilfa luft til luft varmepumpe.
2023	Modernisering	Montert 2 nye automatkurser i el-skapet.
2023	Modernisering	Montert solskjerming med 4 nye screens på vinduer syd/øst.
2023	Modernisering	Malt veggoverflater i boligen 2023-2024 (ikke absolutt alle rom).

UTVENDIG

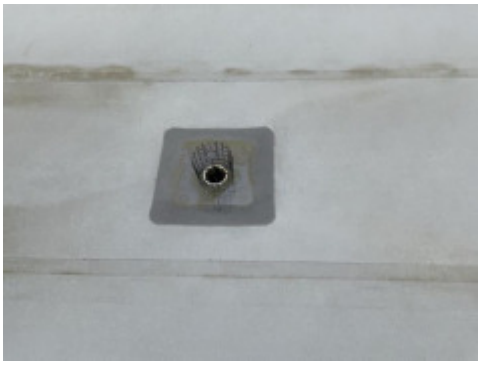
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pvc takfolie. Besiktiget fra taket.









TG 1 Nedløp og beslag

Innvendige taknedløp fra sluker på taket. Metallbeslag på gesimser. Metall pipehatt.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Liggende/stående bordkledning. Musebånd.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak konstruert med I-bjelker/trebjelkelag.

TG 1 Vinduer

Boligen har PVC vinduer med 2-lags isolerglass.

TG 1 Solskjerming

Screens solskjerming på vinduer stue syd og øst i 1.etasje (4 stk).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Swedoor hvit ytterdør med små glassfelt.
2 pvc balkongskyvedører med 2-lags isolerglass.
3 pvc enkle balkongdører.
Hvit ytterdør ut fra bod i underetasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 44 m2 mot vest. Terrassebord og tett trerekkverk med liggende bordkledning, dels noe glassrekkverk. Manuell stor markise på vegg.
Sydvendt terrasse på 26 m2 med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er påvist andre avvik:

Noe fuktmerke i himling bod under terrasse vest. Svakt forhøyet fuktprosent. En del spikere gjennom sponplater i det aktuelle området. Antas pvc-folie e.l under terrassebord, men inspeksjon ikke mulig uten å ta opp terrassebord.
Rekkverket er under 1 meter (97 cm).

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler jevnlig kontroll av himling i boden for å sjekke om det utvikler seg til det verre. Himling må ikke kles igjen før en eventuell lekkasje er tettet/utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktutslag i himling bod under terrassen.



Område med fukt i himling.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp med terrassebord på østsiden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk i laminatgulv 1.etasje. Bom under noen fliser ved ytterdør 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Integrert vedovn i stuen. Pusset omramming. Glassplater på gulvet.



Integrert vedovn i stuen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

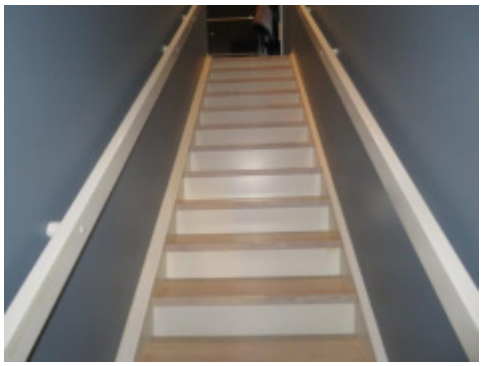
Soverom mot nordøst i underetasje har utforet, isolert og platekledd vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Bod med støpt gulv på grunn. Betongvegger mot terreng (ikke utforet).
Synlig tørr betongmur på befaringsdagen.



Soverom mot nordøst i underetasje har utforet, isolert og platekledd vegg. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med tette heltre eik opptrinn mellom etasjene. Håndlister på begge sider av trappen på vegger i trappeløpet.



Tretrapp med tette heltre eik opptrinn mellom etasjene

TG 1 Innvendige dører

Boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Ikea garderobeinnredning på garderoberommet. Garderobeskap med 2 skyvedører i hall

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt platekledning himling. Ledspotter med dimming i himling.

UNDERETASJE > 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.

Tilstandsrapport

Pr.dato fungerer med med nevnte avvik, men ny opparbeidelse av fliser på gulv kan bli aktuelt de kommende år pga. stedvis bom under flisene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

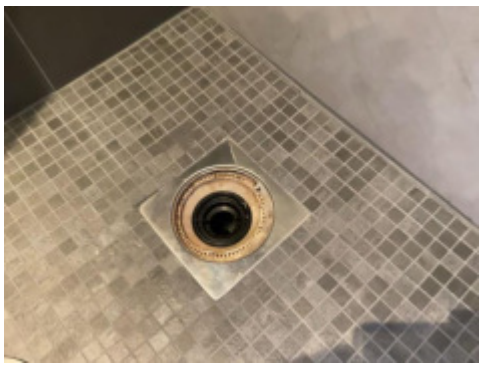
UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er 2 plastsluker,og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlige slukmansjetter.



Sluk i dusjhjørnet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servantskap med helstøpt overliggende servant. Speil med integrert belysning. Badekar, vegghengt wc, og dusjhjørne med glassdører.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Utsug fra takventil i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsone mot yttervegg, og på ene vegg er det tett trapperom.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

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 platekledning himling. Ledspotter m/dimming.

1. 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 med med nevnte avvik, men ny opparbeidelse av fliser på gulv kan bli aktuelt de kommende år pga. stedvis bom under flisene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har 2 plastsluker, og smøremembran med dokumentert utførelse. Synlige slukmansjetter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 2 skuffer. Helstøpt servantplate med 2 servanter. Stort speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc.

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.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning vegger/himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Ingen gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ikke tifredsstillende fall mot sluk på siden som vender mot innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse. Slukmansjett.



Plastsluk med synlig slukmansjett.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ikea vaskeromsinnredning med grå glatte fronter. Laminat benkeplate, og stål helstøpt skyllekum. Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

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

Rørskap på ene veggen, og innredning/opplegg vaskemaskin mot yttervegg.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med grå glatte fronter. Laminat benkeplater. Underlimt kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøleskap, og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og micro. Induksjon platetopp. Spotter under overskap. Øy med laminat benkeplate/barbenkeplate, og skuffer på ene siden.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter i platetopp.

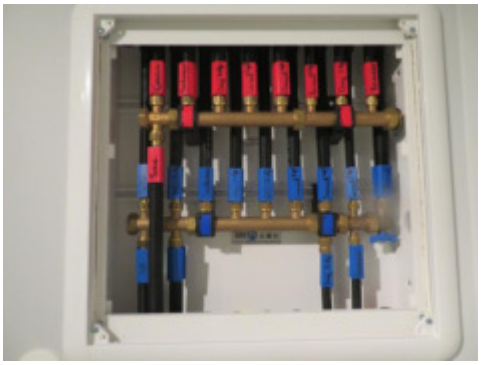
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobberrør. Hovedstoppekran og vannmåler på vaskerommet.



Hovedstoppekran.



Fordelerskap med rør i rør opplegg

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Villavent VTR 250 B balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/
filtrert friskluft til øvrige rom.

TG 1 Varmesentral

Wilfa luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på 194 liter.



El-skap med automatsikringer.

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. El-kontroll 8.2.2019.
Varmekabler i flislagt parti hall, kjellerstue og begge bad. Varmefolie stue/kjøkken.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslere går på strøm/batteri.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Antas planert steinfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte grunnmurer mot terreng. Noe synlig fiberarmert puss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støpte forstøtningsmurer med forskalingsblokkstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert rekkverk på murene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler å montere rekkverk på forstøtningsmur langs trapp på østsiden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Anbefaler å montere rekkverk på forstøtningsmur langs trapp på østsiden.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Terrassebord, støpt plate og singlet inntil boligen/garasjen. Lite riss i støpt plate.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Avløp er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Vannledning tilkoblet Ellingsøy Vassverk. Utvendig hovedstoppekran og stakepunkt på østsiden.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2018

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Normalt intervall for vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Beskrivelse
Støpt gulv på grunn som er overflatebehandlet med epoxy. Bindingsverk yttervegger med stående/liggende bordkledning. Innvendige vegger/himling er kledd med trefiberplater som er malte. Yttertak konstruert med trebjelker, og er utvendig tekket med pvc takfolie. Vedlikeholdsfri port m/portåpner. Swedoor hvit ytterdør. 2 veggventiler i yttervegger. Sluk i gulvet. Opplagt lys/strøm, samt 3-faset kontakt. Elbil-lader.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Kledd vegger i garasjen med trefiberplater, som nå er malte.
2024	Modernisering	Montert elbil-lader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

170 m²/170 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Stue/kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Garderobe, 2 Bod, Gang, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Markedsverdi

Kr 7 750 000

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 7 750 000

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	**7 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 750 000**

Markedsvurdering
7750000

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nilsbakken 24 ,6057 ELLINGSØY 128 m² 2018 3 sov		5 200 000	**0**	0	0	**40 625**
2	Leiteneset 59 ,6057 ELLINGSØY 142 m² 1976 3 sov	07-09-2021	5 500 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**38 732**
3	Nedre Hoffland 1 B ,6057 ELLINGSØY 156 m² 1986 4 sov	23-06-2022	5 500 000	**5 640 000**	0	5 640 000	**36 154**
4	Hovlivegen 64 ,6057 ELLINGSØY 103 m² 2011 3 sov	02-12-2018	3 690 000	**3 690 000**	0	3 690 000	**35 825**
5	Hovlivegen 80 ,6057 ELLINGSØY 205 m² 2013 5 sov	26-01-2021	6 990 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**32 195**
6	Hovlivegen 51 ,6057 ELLINGSØY 172 m² 2009 5 sov	09-10-2018	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**30 233**
7	Nedre Remaveg 6 ,6057 ELLINGSØY 180 m² 2003 5 sov	06-11-2022	5 500 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**28 889**
8	Svingen 9 ,6008 ÅLESUND 186 m² 1953 4 sov	04-08-2022	5 400 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**27 957**

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.		10 000
Kommunale avgifter ca. beløp	Kr.		17 832
Vannavgift ca. beløp	Kr.		4 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**32 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 750 000
Diverse	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**580 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 230 000**

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.**	**7 750 000**

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

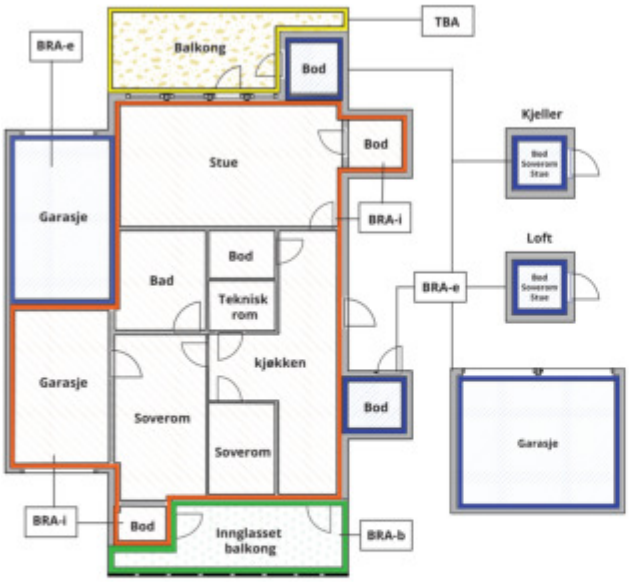
Hva er måleverdig areal?

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	97			97	44
Underetasje	73			73	26
SUM	**170**				**70**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Hall med gang/trapp , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Garderobe , Bod		
Underetasje	Gang/trapperom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: I underetasje er det inntegnet bod på 5,3 m2. Det er ikke bod i denne del av underetasje men stort soverom i hele arealet (bruksendring).

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: Diverse håndtverkstjenester med montert elbil-lader, screens solskjerming, og luft til luft varmepumpe.

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		48		48	

SUM		**48**
SUM BRA	**48**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inntegnet dør er ikke i front. Døren er på sydvegg

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: Diverse elektrikerarbeid. Se dokumentasjon i boligmappa.

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	149	21
Garasje	0	48

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Birte Myklebust	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	147	334	0	0	837.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nilsbakken 9

Hjemmelshaver

Myklebust Birte, Rasmussen Ludvig Aleksander
Jøsok

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med beliggenhet i Hovlia/Ellingsøya, ca.7 km fra Ålesund sentrum via undersjøiske tunneller. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk og buss-stopp.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet Ellingsøy Vassverk i følge eier.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger i følge eier.

Regulering

Reguleringsplan for Hovlia som gjelder.

Om tomten

Sydvendt tomt med utsikt mot Sunnmørsfjellene og Ellingsøyfjorden. Tomten er opparbeidet med grøntareal og bed med singel. Asfaltert innkjørsel med lett adkomst fra vei i feltet. Støpte forstøtningsmurer med forskalingsblokkstein. Terrassebord, støpt plate og singlet inntil boligen/garasjen. Gode solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	88829278			

Kommentar

Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	30.11.2016		Fremvist		Nei
Infoland.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Matrikkelrapport	31.01.2023		Fremvist		Nei
Egenerklæring	04.09.2024		Ingen		Nei
Reguleringsplaner	15.10.2009		Fremvist		Nei
Situasjonskart	31.01.2023		Fremvist		Nei
Ferdigattest	21.09.2018		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring på 2 nye kurser	10.03.2024		Fremvist		Nei
Samsvarserklæring elbil-lader	14.08.2023		Fremvist		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/HF1104

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	313240142

Adresse	Nilsbakken 9		
Postnummer	6057	**Poststed**	ELLINGSØY

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2023	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år5mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	88829278
Selger1fornavn	Ludvig A Jøsok	**Selger1etternavn**	Rasmussen
Selger2fornavn	Birte	**Selger2etternavn**	Myklebust

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 19.03.2025

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Var hull i takduk som har blitt reparert av taktekkere, i garasje.

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: Sunnmøre tak AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Lappet et hull i takduk over garasje

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: Giske elektro og storm elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Skiftet en sikring og reparert en lysbryter på bad

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Arbeidet som er gjort foreligger i boligmappa til boligen

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Installert ny varmepumpe installert av Alfa Miljø, med 7 års garanti. Varmepumpen er kjøpt på coop obs bygg juni 2024.

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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: Ikke som vi vet. Men det er radonsperre i følge tidligere eier.

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

☒ Nei ☐ Ja

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 19.03.2025

Kommentar

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
19.03.2025

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.

Myklebust, Birte

Signert av

Rasmussen, Ludvig Aleksander Jøsok

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
19.03.2025

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Nilsbakken 9
Postnr	6057
Sted	ELLINGSØY
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	147
Bnr.	334
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300613847
Bolignr.	H0101
Merkenr.	82ed265f-fcd7-439f-ad86-763645434fc6
Dato.	31.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTEST

ÅLESUND KOMMUNE

Artikon AS
Postboks 48

6037 EIDSNES

Plan og bygning
Saksbehandler:
Ole Andersen
Tlf. 70 16 26 28

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	16/8136-12 18/73369	147/334	21.09.2018

Gnr. 147 bnr. 334 - Ferdigattest - Lampholmen AS - Nilsbakken

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 10	Grunnkrets nr.:	1001
Adresse:	Gnr. 147 Bnr. 334		
Søknad av:	13.09.2018		
Bygningsnummer:	300613847		
Tiltakets art:	Enebolig med dobbelgarasje/nybygg		
Tiltakshaver:	LAMPHOLMEN AS		
Ansvarlig søker:	ARTIKON AS		
Byggetillatelse:	15.03.2017, del.sak nr. 215/17		
Igangsettingstillatelse	15.03.2017		
Midlertidig brukstillatelse:	03.07.2018		

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen 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
Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

SITUASJONSKART

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nilsbakken 9 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

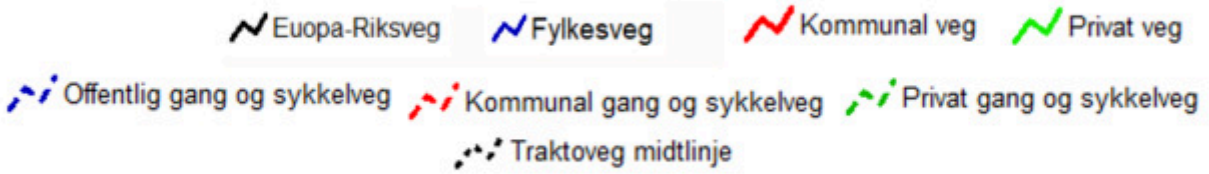
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummermedbokstav
- PblTiltak Stikningsberegnet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenslinje-Nøyaktig måling
- AnnetGjerde
- Flaggstang
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Takkant Annen Bygning
- Taksprang
- Bolig
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Vegkantavkjørsel
- Takoverbygg
- Sluk
- Gang- og sykkelvegkant
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Havflate
- Annet
- Kommunalveg gatenavn.
- Husnummer
- PblTiltak Ca.angivelse
- Frittståendetrappekant
- Grensemerke
- MurLoddrett
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Fiskeri og landbruk
- Fortauskant
- Vegdekkekant
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Hydrant
- Veg
- Kanal og grøft
- Anleggsområde
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Mast
- Frittstående trapp
- Hekk
- Steingjerde
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Mønelinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Garasje og uthus
- Gangvegkant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Traktorvegkant
- Annen næring
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Lekeplass
- Bebygd område

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	

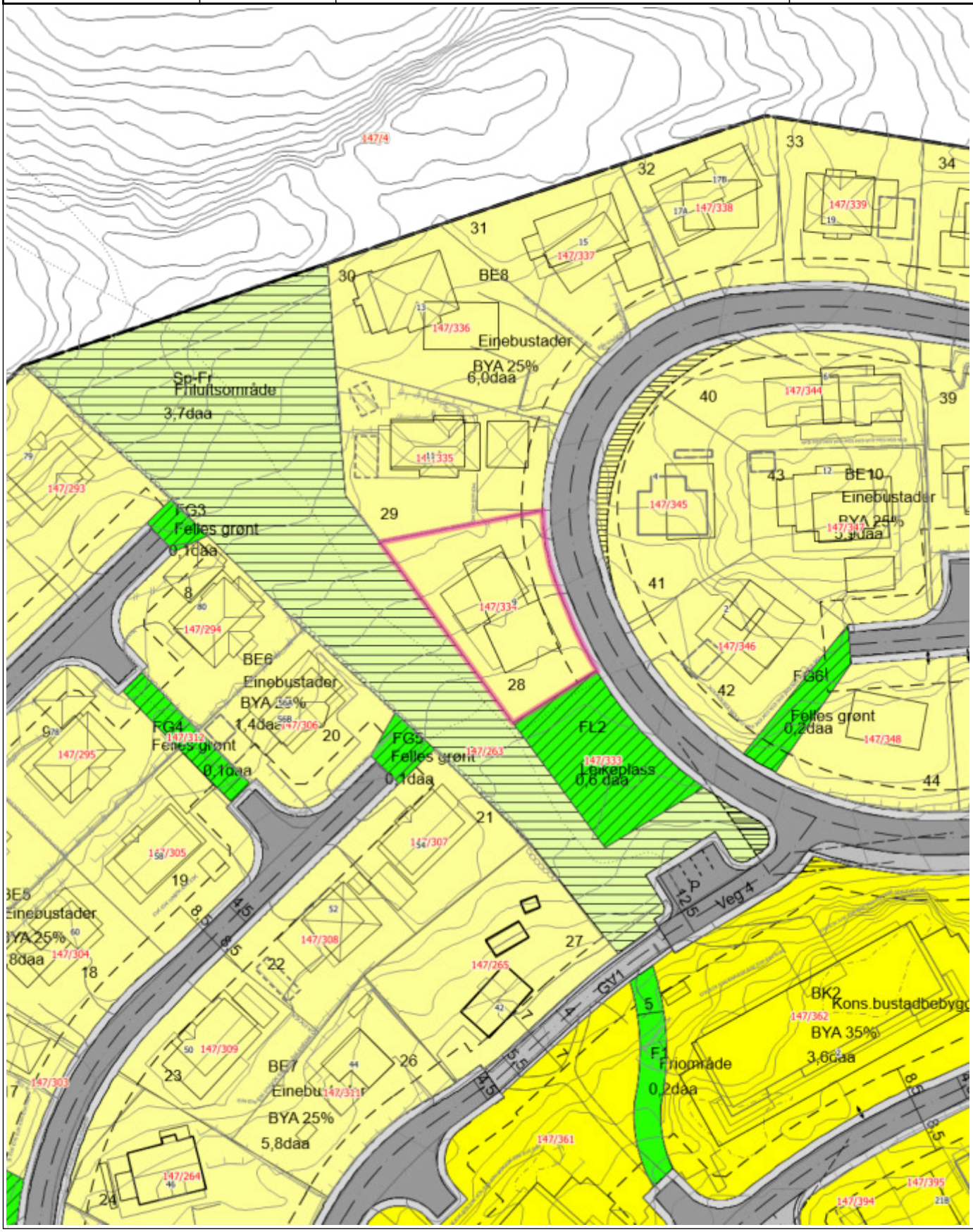
REGULERINGSPLAN

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 334	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nilsbakken 9 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

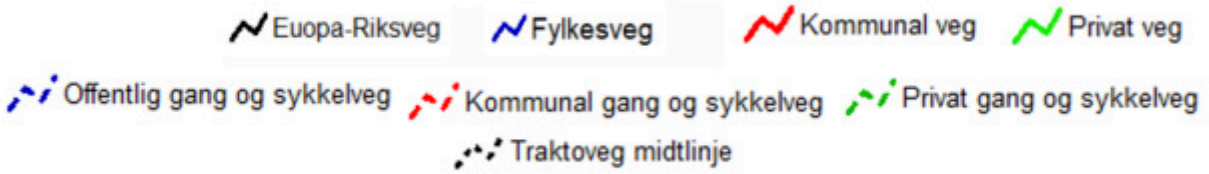
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- 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
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Friluftsområde
- Felles leke areal
- Felles grøntareal
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

VEDTEKTER

REGULERINGSPLAN FOR HOVLIA
ÅLESUND KOMMUNE

Vedtekter datert 10.04.08 Rev. 24.06.08, 18.09.09 og 19.10.09
Plankart , datert 10.04.08 Rev. 24.06.08 og 21.09.09

§1 GENERELT

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

1.2 Vedtektene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av bystyret.

1.3 Området er regulert til følgjande formål:

Byggeområde (pbl §25.1)
- Bustader, frittliggande
- Bustader, konsentrerte

Landbruksområde (pbl §25.2)
- Landbruk

Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)
- Køyreveg
- Anna veggrunn (nødv. for å sikre areal til vegen)
- Gangveg/fortau
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Busslomme

Offentlege friområde (pbl.§25.4)
- Generelt friområde
- Leikeplass/ballplass

Spesialområde (pbl §25.6)
- Frisiktsone
- Friluftsområde
- Privat veg

Fellesområde (pbl.§25.7)
- Felles leikeplass
- Felles grøntanlegg

§2 FELLES VEDTEKTER

2.1 Bygningar si form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bebyggelsen 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 FUP kan i spesielle tilfeller 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 bestemmelsane i plan- og bygningslova. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert etter NS 3940. BYA angir tillate bebygd areal i prosent av tomta si 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 Krav til uteopphaldsareal for husvære

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknyting til husværet vere minst 80m2 uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/ balkong kan også godtakast. Uteopphaldsarealet kan vere felles eller privat.

2.3 Tomtebehandling, utomhusplan

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

2.4 Beplantning, planering og inngjerding/forstøtningsmurer

Ubebygde delar av tomta skal ha ei tiltalande utforming. Ingen tomter må beplantast med tre eller busker som etter FUP's skjønn vil verke sjenerande for trafikktryggleiken. Utforming, farge og høgd på gjerder skal godkjennast av FUP. Reglar for frisiktsoner i punkt §6.1. gjeld tilsvarande for avkøyrsle til tomta. Utanfor frisiktsoner skal gjerde, hekk eller liknande i formålsgrensa ikkje vere høgare enn 1,2 m.

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 FUP påby at planeringshøgden vert senka eller heva slik at forstøtningsmuren sin høgde vert redusert.

Bustadeigedomane er pålagde å sette opp gjerde, hekkar, buskrekke eller anna avgrensing mot friområde og felles grøntområde som synleggjer eigedoms-grensa. Avgrensinga må ikkje føre til at ein gjer ferdsel i grøntområda vanskeleg. Avgrensinga skal stå ferdigs seinast i første vekstsesong etter innflytting.

2.5 Trafo, pumpehus o.l.

Innanfor byggeområde BK1 og BK2 kan det oppførast nettstasjon (trafokiosk), og innanfor BK5 kan det oppførast pumpestasjon. Trafo/pumpehus skal utformast i samsvar med nærliggande bebyggelse og tegningar 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 FUP.

2.6 Landskap og vegetasjon.

Ein skal i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande verdfull vegetasjon ved planlegging av bustadane.

2.7 Leikeplassar

For planen gjeld leikeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet (vedtekt til pbl § 69.3.). Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

Areal brattare enn 1:3 skal ikkje regnast inn som del av leik- og opphaldsarealet. Arealet skal skjermast mot trafikkstøy over 55 dBA. Uteopphaldsareal skal ikkje plasserast i nærleiken av høgspente kraftlinjer.

2.8 Parkering

Kvar utbyggar skal på eigen grunn opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein og dokumentert del av eventuelt fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidd innan det tilsvarande byggjearealet vert teke i bruk.

Der ikkje anna er nemnt i desse bestemmelsane, skal antall parkeringsplassar bereknast etter parkeringsvedtektene for Ålesund Kommune (vedtekt til pbl. § 69.3) .

2.9 Utbyggingsrekkefølgje

Uteareal knytte til bustader, inkludert oppstillingsplassar for bil, tilkomst, uteopphaldsplassar og støytiltak, skal etablerast samstundes med oppføring av bustadane, og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.

Det skal leggast til rette for nødvendig parkeringsdekning i BK-areala før vidare utbygging vert tillate. Kommunen skal tillate at parkeringsdekninga for BK-områda vert løyst i fellestiltak. Nødvendige oppstillingsplassar skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.

For BE-områda skal område BE2-7 byggast ut før utbygging av områda i austre del, BE8-12 startar.

Det skal gjennomførast arkeologiske utgravingar av dei automatisk freda kulturminna, i form av busetnadsspor(id 116498), før utbygging av BK5, veg 5 , GV 3 og GV4.

Før arbeidet med opprusting av veg 6 tek til, skal det settast opp gjerde mot BK 5 for å unngå konflikt med kulturminna.

Fylkesarkeologane skal kontaktast i god tid før utbygging startar, slik at omfanget av utgravingane kan fastsettast.

2.10 Krav til infrastruktur før utbygging

Ny busetnad i bustadområda kan ikkje oppførast før tilkomstvegar til dei enkelte eigedommane er opparbeida i samsvar med planane. Bustadbygging kan likevel starte opp når dei regulerte veg traséane er opparbeidde med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen.

Busshaldeplassane inngår i kravet til infrastruktur. Haldeplassen vest for BE1 knytast til veg 1 og tilknytta sidevegar og bustadområda, haldeplassen sør for ballplassen til veg 6 og tilknytta sidevegar og bustadområda.

2.11 Krav til støytiltak

For områda BK3, BK4 og BK5 må det gjerast nødvendige støytiltak langs fylkesvegen, før det blir gjeve innflyttingstillating. Støytiltak som må utførast kjem fram av rapport til Kilde Akustikk AS, juni 08.

Støyskjerming for BK1 og vidare vestover langs fylkesvegen, er etablert og godkjent, 10.10.07 med ein støyvoll på minimum 2,3m og 9m frå senterlinje av fylkesveg.

Byggeplanar for støyskjermingstiltak skal leggast fram for statens vegvesen, før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltaket.

2.12 Skulekapasitet

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for heile området skal verknaden av prosjektet for skulekapasiteten vurderast av ansvarleg skulemyndigheit. Rådmannen kan vurdere om heile eller delar av prosjektet må utsettast i påvente av nærmare angitt tiltak i skulesektoren. Endeleg vedtak vert fatta av formannskapet som er det faste utvalet for plansaker.

2.13 Skjering og fylling

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

2.14 Unntak

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

§3 BYGGJEOMRÅDE

3.1 Bustadar, frittliggande småhusbebyggelse, BE

I områda BE1 – BE12 kan det førast opp frittliggjande einebustader med tilhøyrande garasjar.

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

For kvar enkelt bustad skal det på eigen grunn, settast av plass for min. 2 biloppstellingsplassar, der den eine skal være vist i carport/garasje. Plassering av garasje/carport og biloppstellingsplass skal være vist på situasjonskart som følgjer byggemeldingar for bustadhus, sjølv om garasje/carporten ikkje oppførast samtidig med bustadhuset. Frittliggande garasje/carport skal være 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 mogleg 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.v. er tenkt løyst. Målestokk på situasjonsplanen skal vere 1:500. Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i eit terrengsnitt.

Byggehøgder BE2, BE3, BE12 og delar av BE8, BE10 og B11:
Største gesimshøgd for område BE2, BE3, tomt 31, 32, 33, 34 i BE8, tomt 40, 41, 42, 43 i BE10, BE12 og tomt 53 i BE11 sett til 5,5 m og største mønehøgd er sett til 8,0 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgdene er sett slik at dei skal gi rom for ein delvis nedgraven sokkeletasje, i tillegg til hovudetasje og ein loftsetasje.

Byggehøgder BE4, BE5, BE6, BE7, BE9 og delar av BE8, BE10 og BE11:
I områda BE4 – BE7, tomt 28, 29, 30 i BE8, BE9, tomt 38, 39 i BE10 og tomt 49, 50, 51,52, 54, 55, 56 i BE11 er tomtene relativt flate og her skal det førast opp hus utan sokkeletasje. Her er største mønehøgd sett til 6,5 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

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. Garasjane skal ikkje ha større grunnflate enn 70m².

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

Måleregla i følgje § 2.1 i fellesvedtektene.

Eksisterande stovebygning og grindløe på tomt 27 i BE7 er SEFRAK-registrert og datert til tida før 1880. Bygningane bør bevarast. Ved istandsetjing og vedlikehald bør utforming av dører, vindauge, materialbruk, detaljering og fargebruk ikkje endrast. Bygningane kan tilbakeførast til opphavleg utforming under føresetnad av at dokumentasjon gir haldepunkt for dette. Alle arbeida som er søknads- eller meldepliktige, bør leggast fram for fylkeskonservatoren for vernefagleg rettleiing før handsaming i kommunen. Ved eventuelle nybygg eller tilbyggingar bør dei gamle bygningane sin eigenart vere ein styrande føresetnad for løysning, og hovudvolum og -form bør tilpassast desse.

3.2 Bustadar, konsentrert, BK

Område for konsentrerte bustadar er merka **BK1-BK5** på plankartet. Innanfor områda kan det tillatast oppført rekkehus, kjedehus, terrassehus, tomannsbustadar og lignande med inntil 3 etasjar og evt. loftsetasje definert i henhold til plan- og bygningslova. Utnyttingsgrad for BK1, BK2, BK3 og BK5 er maks BYA = 35%. For BK4 er utnyttingsgrad sett til BYA = 30%

Største gesimshøgd sett til 6,5 m og største mønehøgd er sett til 9,5 m. Måloreglar i følgje § 2.1 i fellesvedtektene.

For kvar enkelt bustad skal det settast av biloppstellingsplassar for min. 1,5 bilar, der plass for 1 bil skal være vist som garasje eller carport.

I den grad det er mogeleg, skal det takast omsyn til livslaupstandard ved detaljplanlegging av bustadområda. Det må leggjast til rette for rørslehemma.

Når det er aktuelt å bygge ut eit område, skal det utarbeidast ein bindande situasjonsplan som viser heile området. Utbygginga skal skje etter denne planen slik at ein får ei heilskapeleg løysing. Målestokk på situasjonsplanen skal vere 1:500.

Situasjonsplanen skal vise følgjande:

- Tilkomstveg og parkeringsløysingar, samt stigningsforhold på tilkomstveg og avkøyrsler. Biloppstellingsplassar, felles parkeringsareal, garasje og annan disponering av fellesareal herunder gjerde, murar, skråningar og drenering.
- Plassering og høgde på bygningar med snitt innehaldande høgdedokumentasjon i høve tilstøytande bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetal på planlagde bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som syner utforming av planlagte bygg i høve til eksisterande og planlagde bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon. Den skal og innehalde løysing for terrengplanering som skal opparbeidast samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Uteopphaldsareal, herunder nærleiksareal i samsvar til kommunens leikeplassnorm og fellesbestemminganes §2.6
- Løysingar for tekniske anlegg(trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon for evt. naudsynte støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i terrengsnitt.

§4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Køyreveg

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

Veg 1 fram til profil 470 og veg 6 fram til profil 430 er regulert med ei samla breidde inkludert grøfteareal på 8,5 m, dvs A III veg etter Ålesund kommune si norm.

Veg 2,3,4,5,7, 8, veg 1 frå profil 470 og veg 6 frå profil 430 er regulert med ei samla breidde inkludert grøfteareal på 7,5 m, dvs A I veg etter Ålesund kommune si norm.

Det er avsett areal til mulig ombygging av rundkjøringa.

Kryss mot fylkesvegen i sørvest er utvida og ligg til rette for ein mulig framtidig utbetring.

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, herunder eksisterande avkøyrsler, stellast til igjen.

4.3 Gang-/sykkelveg, fortau

Areala er avsett til offentleg gang- og sykkelveg/fortau. Standard er påført plankartet.
Fortau langs veg 1 og veg 6 har ei samla bredde inkludert grøfteareal på 3,75 m, dvs. fortau (F) etter Ålesund kommune si norm. Gangveg 1, 2, og 4 skal ha ei samla breidde inkludert grøfteareal på 5,5 m, dvs GS l veg etter Ålesund kommune si norm.

Gangveg 3 skal ha ei samla breidde på 4,0 m utan grøfteareal, dvs GS l veg etter Ålesund kommune si norm.

4.4 Parkeringsplass

Området skal nyttast til offentleg parkeringsplass for brukarar av turstien.

4.5 Busslomme

Busslommene er regulert etter krava frå nye handbok 017 (2008) til Statens vegvesen.

§5 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

5.1 Generelt friområde

Friområdet merka F1 på plankartet skal sikre tilkomst mellom øvre og nedre del av bustadfeltet til kvartalsleikeplassen. Det kan opparbeidast ein enkel sti/turveg gjennom området som lettar tilkomsten.

Friområde F2 er område langs den kommunale vegen. Området er tenkt behalde med naturpreg. Området skal behalde eit naturleg preg. Det kan opparbeidast ein enkel sti/turveg gjennom området som lettar tilkomsten.

Friområde F3 skal sikre tilkomst til friområdet i enden av veg 6.

5.2 Leikeplass/ballplass

Innanfor BK-områda ligg ein kvartalsleikeplass som skal opparbeidast med delar som ballplass. Stien gjennom området skal bevarast.

Området er sett av til offentlege friområde for leik. Områda skal vere tilrettelagt for leik i grøne omgjevnader. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet for området. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, belysning og andre parkmessige installasjonar

kan opparbeidast. Ingen tiltak kan iverksetjast utanat det er i samsvar med plan godkjend av kommunen.

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

§6 SPESIALOMRÅDE

6.1 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 plasserast i frisiktsona.

6.2 Friluftsområde

Friluftsområdet er merka Sp-Fr på plankartet. Sp-Fr skal gi tilgang til friområdet med stiar langs ryggen av åsen og fjellet vestover på Ellingsøya. Området skal behaldast som det framstår i dag med naturleg vegetasjon. Det er ikkje tillate med inngrep i dette området.

6.3 Privat veg

Det er avsatt areal til privat veg/parkeringsplass (PV1) for eksisterande bolighus på området BE1, og til privat veg (PV2) for området gnr 147 bnr 4 nord for planområdet. Dersom PV2 vert forlenga og vidareført utanfor planområdet (skogsbilveg) vert det krav om oppsett av bom som kan låsast, for å unngå uønska motorferdsel i utmarka. Bommen skal plasserast innafor planområdet.

§7 FELLESOMRÅDE

7.1 Felles leikeplass, FL

Leikeplass merka FL1 på plankartet er felles for alle tomtene innanfor område BE2, BE3, BE4. BE5, BE6 og BE7.

Leikeplass FL2 er felles for alle tomtene innanfor område BE8, BE10 og BE12.

Leikeplass FL3 er felles for alle tomtene innanfor område BE8 og BE9.

Leikeplass FL4 er felles for alle tomtene innanfor område BE11 og BE12.

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 mogleg av det naturlege terrenget og vegetasjonen der dette er mogleg.

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

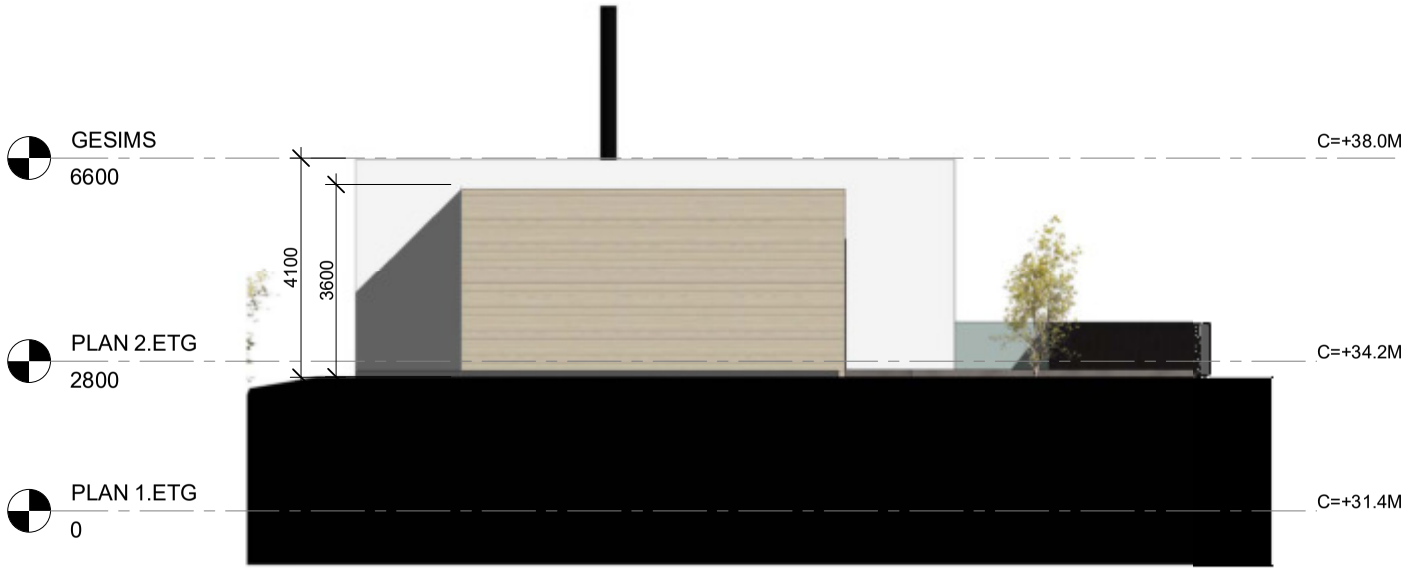
Før opparbeiding skal det utarbeidast ein nærare detaljert situasjonsplan, godkjend av kommunen. Planen skal utarbeidast i tråd med krav om sikring av spesielle område og sikkerheitskrav til utstyr (den statlige sikkerheitsforskriften). Det skal oppretthaldast naturleg vegetasjon i dei delar av området 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 bygningsloven.

7.2 Felles grøntanlegg, FG

Områda merka FG på plankartet er grønområdar innanfor bustadområda. Området skal behalde eit naturleg preg og eksisterande stiar skal bevarast. Det kan utbetrast og justerast eksisterande trasear for betre terrengtilpassing og for å lette tilkomsten gjennom området.

FG1 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
FG2 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
FG3 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
FG4 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
FG5 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
FG6 er felles for tomter innanfor BE8 - BE12.

BYGGETEGNINGER



GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG

FASADE NORD:4.1M+3.6M/2=3.85M

FASADE ØST:6.8M+4.5M+3.8M+3.4MM/4=4.6M

FASADE SYD:6.7M=6.7M

FASADE VEST:5.9M+4.2M+3.7M+3.3M/4=4.3M

GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG=
3.85M+4.6M+6.7M+4.3M/4= 4.9M

NORD
1 : 100



Prosjekt:
ENBO HOVLIA
Gnr 147 / Bnr 334
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

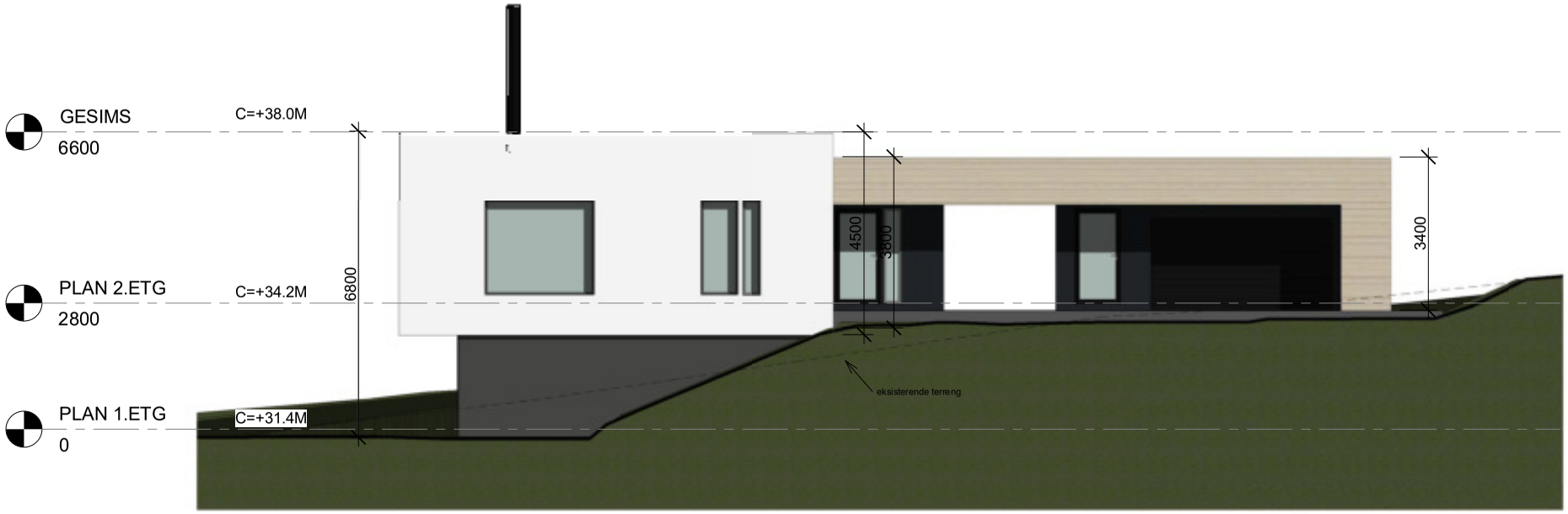
Tiltakshaver:
LAMPHOLMEN AS
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

MIRO ARKITEKTUR
www.miroark.no
miro@miroark.no

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
BYGGEMELDING #1	Renate Giske Holvik	-

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
1511 TOMT 2	30.11.16	1:100	A3

	Tegningsnummer:	
FASADE NORD	401	N



ØST
1 : 100

GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG

FASADE NORD:4.1M+3.6M/2=3.85M

FASADE ØST:6.8M+4.5M+3.8M+3.4MM/4=4.6M

FASADE SYD:6.7M=6.7M

FASADE VEST:5.9M+4.2M+3.7M+3.3M/4=4.3M

GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG=
3.85M+4.6M+6.7M+4.3M/4= 4.9M



Prosjekt:
ENBO HOVLIA
Gnr 147 / Bnr 334
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

Tiltakshaver:
LAMPHOLMEN AS
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

MIRO ARKITEKTUR
www.miroark.no
miro@miroark.no

Fase:		Tegnet:	Kontrollert:
BYGGEMELDING #1		Renate Giske Holvik	-
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
1511 TOMT 2	30.11.16	1:100	A3
FASADE ØST		Tegningsnummer: 402	N

GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG

FASADE NORD:4.1M+3.6M/2=3.85M

FASADE ØST:6.8M+4.5M+3.8M+3.4MM/4=4.6M

FASADE SYD:6.7M=6.7M

FASADE VEST:5.9M+4.2M+3.7M+3.3M/4=4.3M

GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG=
3.85M+4.6M+6.7M+4.3M/4= 4.9M



SYD
1 : 100



Prosjekt:
ENBO HOVLIA
Gnr 147 / Bnr 334
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

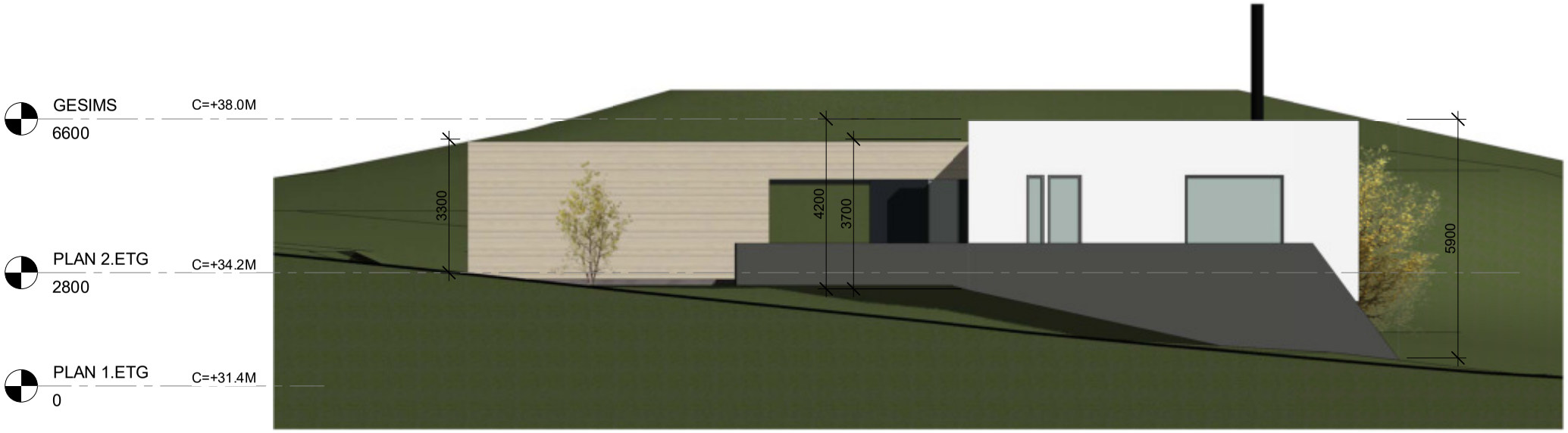
Tiltakshaver:
LAMPHOLMEN AS
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

MIRO ARKITEKTUR
www.miroark.no
miro@miroark.no

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
BYGGEMELDING #1	Renate Giske Holvik	-

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
1511 TOMT 2	30.11.16	1:100	A3

FASADE SYD	Tegningsnummer: 403	N



VEST
1 : 100

GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG

FASADE NORD:4.1M+3.6M/2=3.85M

FASADE ØST:6.8M+4.5M+3.8M+3.4MM/4=4.6M

FASADE SYD:6.7M=6.7M

FASADE VEST:5.9M+4.2M+3.7M+3.3M/4=4.3M

GJENNOMSNITTLIG GESIMSHØYDE/TERRENG=
3.85M+4.6M+6.7M+4.3M/4= 4.9M



Prosjekt:
ENBO HOVLIA
Gnr 147 / Bnr 334
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

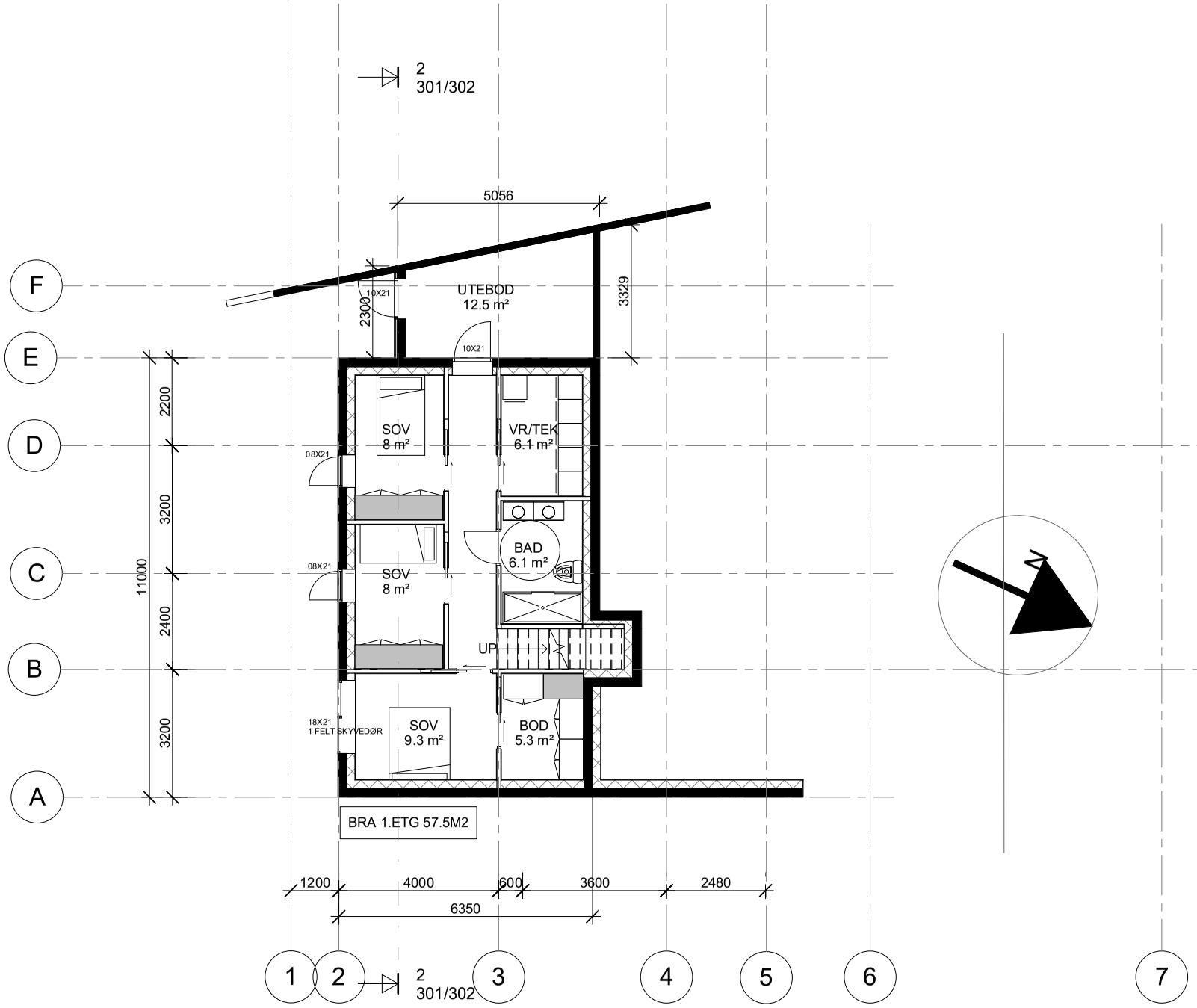
Tiltakshaver:
LAMPHOLMEN AS
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

MIRO ARKITEKTUR
www.miroark.no
miro@miroark.no

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
BYGGEMELDING #1	Renate Giske Holvik	.

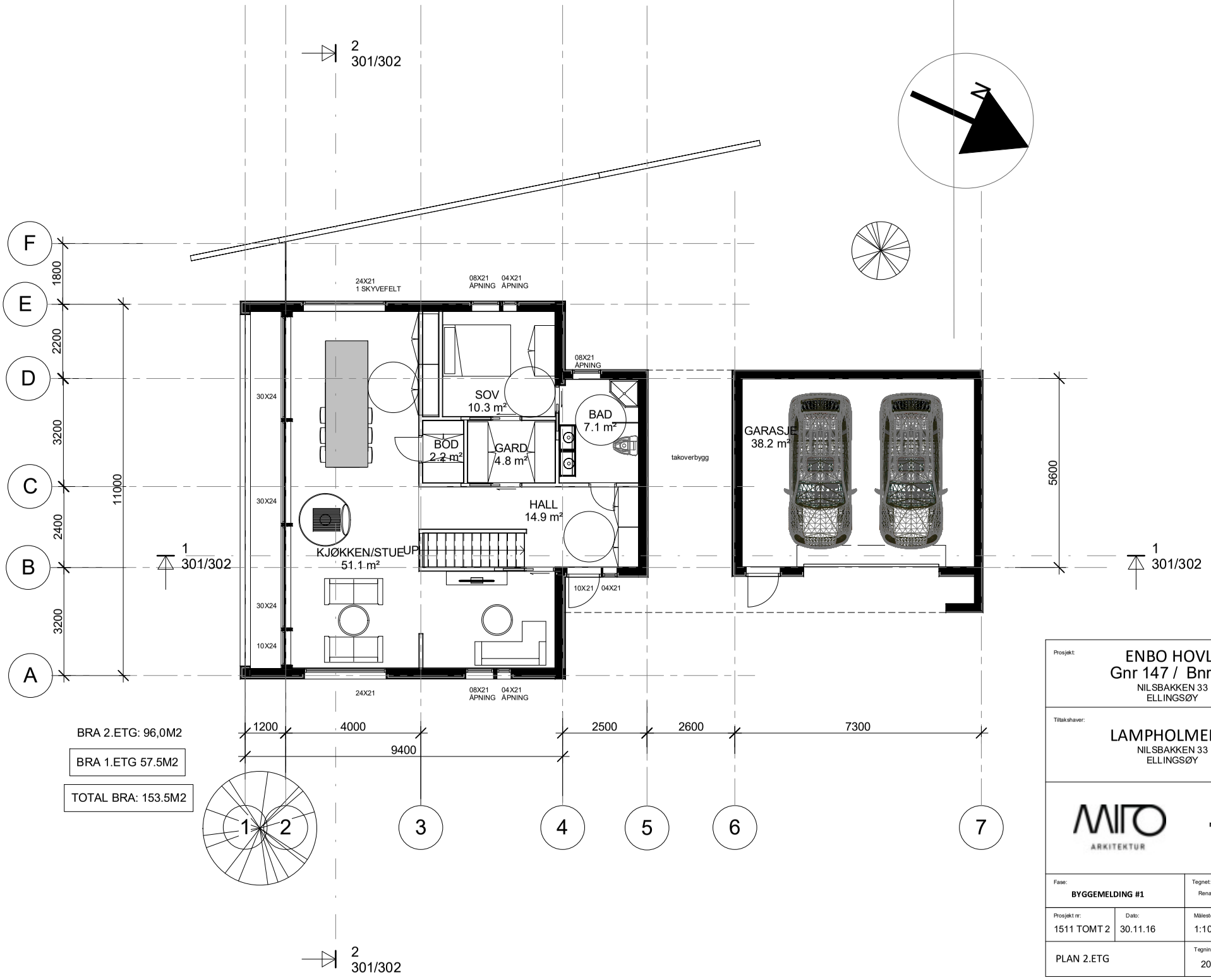
Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
1511 TOMT 2	30.11.16	1:100	A3

	Tegningsnummer:	
FASADE VEST	404	N



Prosjekt:	ENBO HOVLIA Gnr 147 / Bnr 334 NILSBAKKEN 33 ELLINGSØY
Tiltakshaver:	LAMPHOLMEN AS NILSBAKKEN 33 ELLINGSØY
	www.miroark.no miro@miroark.no

Fase: BYGGEMELDING #1		Tegnet: RGH	Kontrollert: .
Prosjekt nr: 1511 TOMT 2	Dato: 30.11.16	Målestokk: 1:100	Format: A3
PLAN 1.ETG		Tegningsnummer: 201	N



Prosjekt:

ENBO HOVLIA
Gnr 147 / Bnr 334
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

Tiltakshaver:

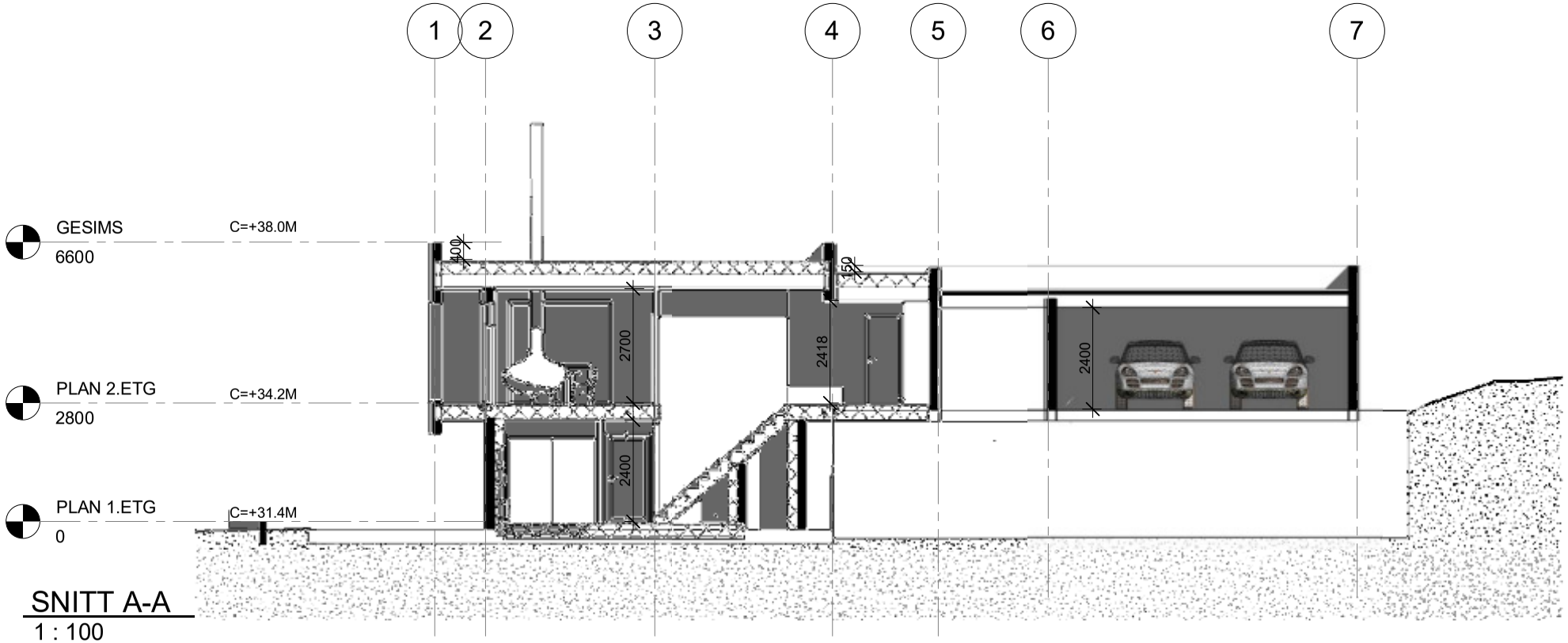
LAMPHOLMEN AS
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

MIRO ARKITEKTUR
www.miroark.no
miro@miroark.no

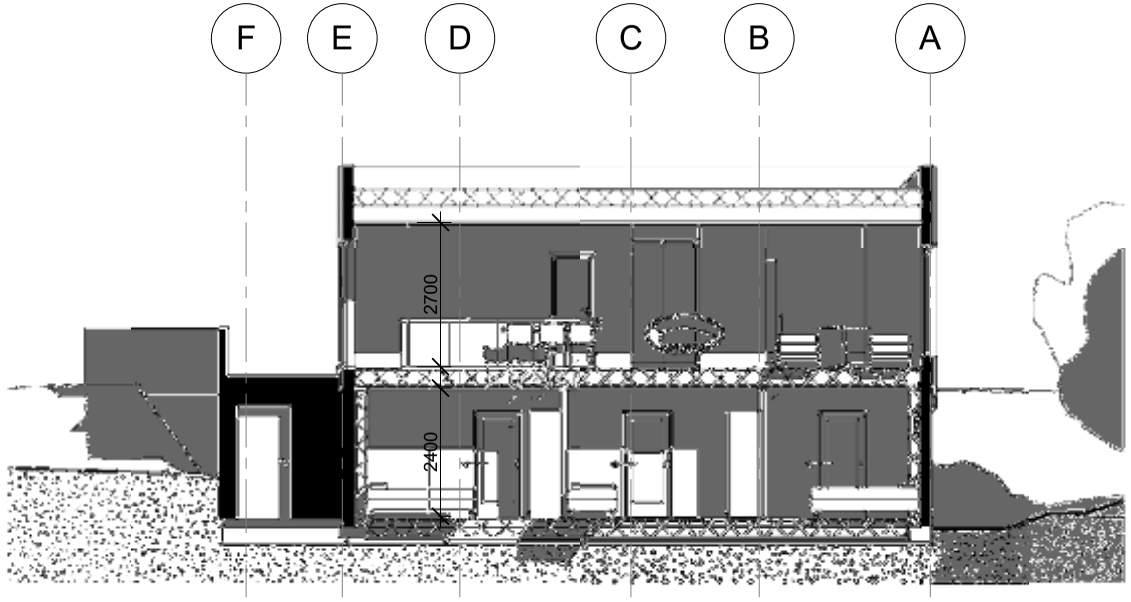
Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
BYGGEMELDING #1	Renate Giske Holvik	-

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
1511 TOMT 2	30.11.16	1:100	A3

	Tegningsnummer:
PLAN 2.ETG	202



SNITT A-A
1 : 100



SNITT B-B
1 : 100

Prosjekt:

ENBO HOVLIA
Gnr 147 / Bnr 334

Tiltakshaver:

LAMPHOLMEN AS
NILSBAKKEN 33
ELLINGSØY

MIRO ARKITEKTUR
www.miroark.no
miro@miroark.no

Fase:	Tegnet:	Kontrollert:
BYGGEMELDING #1	RGH	.

Prosjekt nr:	Dato:	Målestokk:	Format:
1511 TOMT 2	30.11.16	1:100	A3

	Tegningsnummer:	
SNITT A-A/B-B	301/302	N

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:
Nilsbakken 9
Gnr. 147 Bnr. 334 i Ålesund kommune

Oppdragsnummer:
313-24-0142

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