PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

# ØVRE SKYTTERHOLMEN 101

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# ØVRE SKYTTERHOLMEN 101

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 04.02.2026

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

# Øvre Skytterholmen 101, 6020 ÅLESUND

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2003

GNR 16 BNR 79 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS VEGSUND

Verdivurdert til

**6 200 000**

| - | 6 200 000 | 36 471 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 170 m² | 5 m² | - m² | 44 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 315 m² |
| Byggeår | | | | | | 2003 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Øvre Skytterholmen 107<br>129 m² 2003 276 m² 4 sov | 10.09.2021 | 4 050 000 | **4 600 000** | 0 | 4 600 000 | **35 659** |
| 2 | Øvre Skytterholmen 83<br>129 m² 2005 201 m² 4 sov | 10.09.2021 | 3 990 000 | **4 100 000** | 0 | 4 100 000 | **31 783** |
| 3 | Østre Vegsundhaugen 12<br>121 m² 2001 364 m² 3 sov | 11.04.2024 | 3 900 000 | **4 200 000** | 0 | 4 200 000 | **34 711** |
| 4 | Øvre Skytterholmen 85<br>132 m² 2005 232 m² 3 sov | 01.07.2025 | 4 400 000 | **4 550 000** | 0 | 4 550 000 | **34 470** |
| 5 | Øvre Skytterholmen 103<br>158 m² 2005 314 m² 3 sov | 27.09.2023 | 4 200 000 | **4 320 000** | 0 | 4 320 000 | **27 342** |
| 6 | Østre Vegsundrabben 1 A<br>115 m² 2016 120 m² 3 sov | 02.10.2023 | 4 300 000 | **4 260 000** | 0 | 4 260 000 | **37 043** |
| 7 | Øvre Skytterholmen 114<br>168 m² 2005 596 m² 2 sov | 05.06.2015 | 6 490 000 | **6 500 000** | 0 | 6 500 000 | **38 690** |

Lekkert endrerekkehus med god standard, nydelig sjøutsikt og svært gode solforhold i barnevennlig område.

Eiendommen ligger i et svært populært byggefelt på Øvre Skytterholmen, og kan skilte med fantastisk utsikt mot nord og meget gode solforhold. Fra eiendommen er det kort avstand til barnehage, skole, flotte tur- og friluftsområder, god offentlig kommunikasjon og dagligvarebutikker.

Boligen går over tre plan og holder gjennomgående meget god standard på overflater og innredninger. Her får man et moderne og behagelig fargevalg, og en topp planløsning.

Underetasje

Helfliset bad fra 2020 med elektriske varmekabler. Det er to nisjer i dusjhjørnet og to høyttalere i himling. Innredet med Kvik servantinnredning med mørke glatte fronter, helstøpt kompositt servantplate med to servanter og to speil med integrert belysning. Videre er det et høyskap, vegghengt toalett, badekar, og dusjhjørne med to glassdører.

Praktisk vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2020. Det er malte flater på vegger og i himling. Flislagt gulv. Innredet med opplegg for vaskemaskin, stålkum og laminat benkeplate.

1.etasje
Innholdsrik kjøkkeninnredning fra Sigdal med lys malte glatte fronter og fliser på vegg over heltre benkeplate. Det er to overskap med glassdører og glasshyller. Integrerte hvitevarer som Miele induksjon platetopp med seks soner, fullintegrert oppvaskmaskin og Miele integrert stekeovn. Det er nisje for kjøleskap.

Overflater
Gulvflater med bjørk og eikeparkett, fliser.
Veggflater med malte flater/tapet. Flis og våtromsplater på bad, og dels flis på toalettrom i 1.etasje.
Malte gipshimlinger.

Inneholder
Underetasje: Gang/trapperom, bad, 3 soverom, vaskerom, bod.
1.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom. Bod.
Loft: Loftstue m/trapperom, soverom.

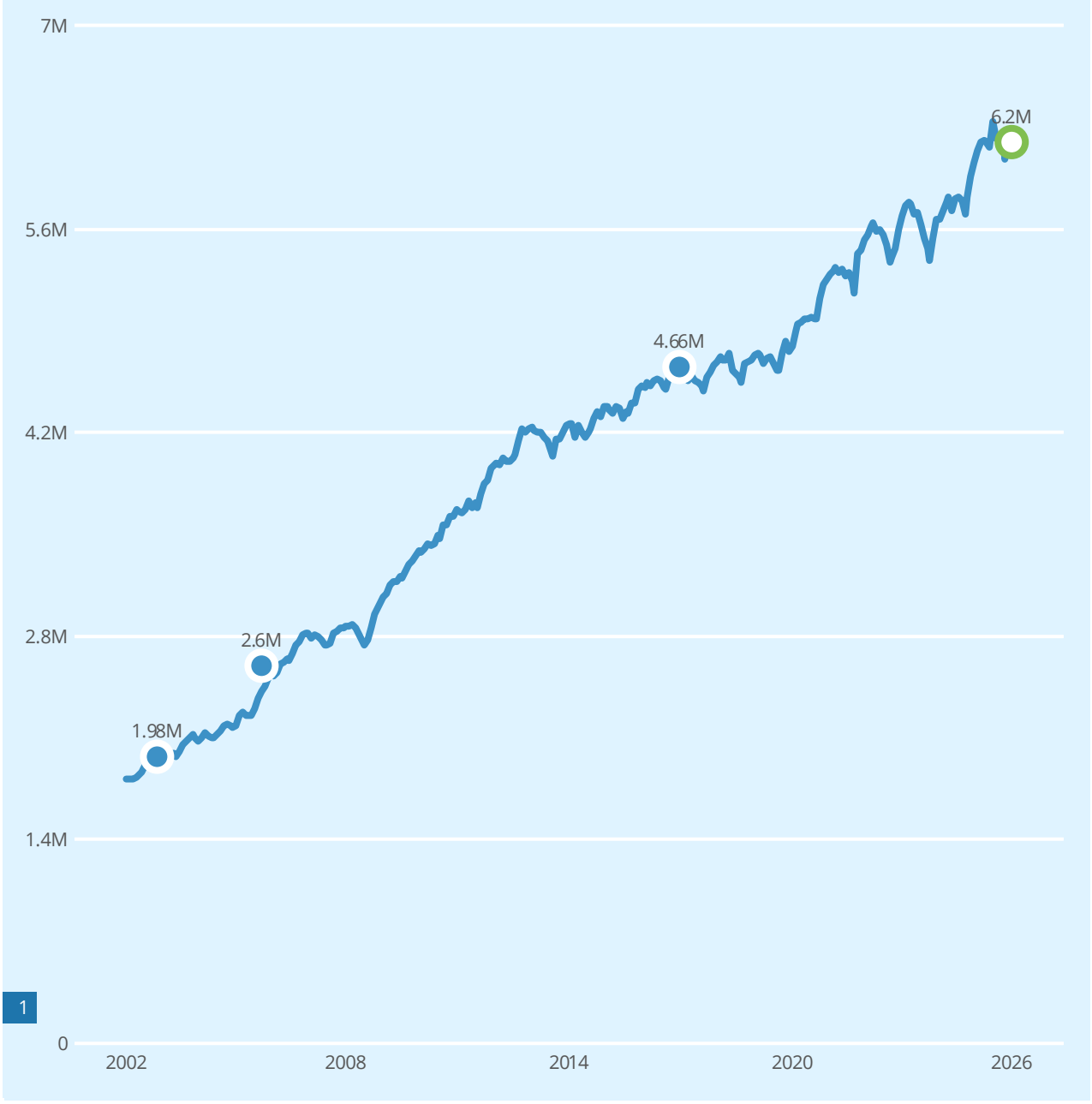
Carport.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.04.2017 | 20.04.2017 | 12.07.2017 | 4 450 000 | 4 655 000 | 0 | 4 655 000 |
| 03.03.2006 | 31.03.2006 | 23.08.2006 | 2 450 000 | 2 600 000 | - | 2 600 000 |
| 02.06.2003 | | 02.06.2003 | - | 1 975 000 | - | 1 975 000 |

# Rekkehus til salgs i ÅLESUND kommune nå

**6**
rekkehus til salgs

5.9M
5.7M
**5 461 000** Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**105**
dager

# Rekkehus solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

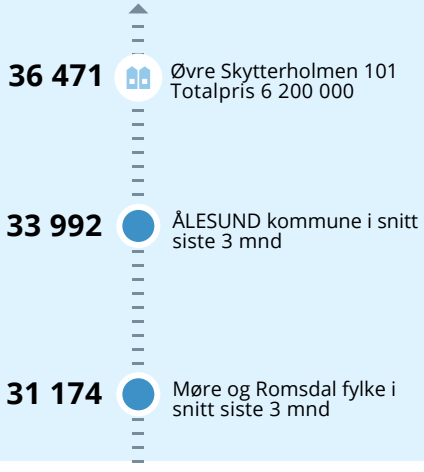
**17**
rekkehus solgt

**4 066 000** Salgspris i snitt
**4 042 000** Prisantydning i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
**44**
dager

for 1.1% over prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Rekkehus

Øvre Skytterholmen 101 , 6020 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 16, bnr. 79

**Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 170 m²**



**Befaringsdato:** 29.01.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1854 **Referansenummer:** UP8152

**Foretak:** Sunnmørstakst AS **Takstingeniør:** Paul Magne Honningdal **Vår ref:** Paul Magne Honningdal

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

# Sunnmørstakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.
paul@moretakst.no
Paul Magne Honningdal
Rapportansvarlig
952 08 827



**Rapportansvarlig**



Paul Magne Honningdal

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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Rekkehus - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med "Isola Powertek" stålpanner.
Aluminiumstakrenner/nedløp.
Liggende bordkledning yttervegger. Observert musebånd.
Yttertak konstruert med tretakstoler, limtre/tresperrer. Luftespalter i kassekledning (forutsetter at det er lufting i skråhimlinger). Ukjent type undertak.
Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass.
3 velux overlysvinduer loft. Alle med rullegardiner.
Hvit profilert ytterdør med 3-lags lite glassfelt. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.
- Treterrasse på bakkeplan mot syd på ca.29 m2, hvorav ca. 12 m2 er overbygd/kledd med profilerte
aluminiumsplater i himling underside veranda. 5" terrassebord.
- Veranda på ca. 15 m2 i 1. etasje oppført i impregnert treverk. Terrassebord og trerekkverk. Dobbelkontakt.
Belegningsstein på nordsiden, og støpt plate foran dør til utebod.
Lite trerekkverk ved siden av bod-dør. Treplatting ved hovedytterdøren.

Utvendig bod med tresperretak, utvendig kledd med Isola powertek stålplater, bindingsverk
yttervegger kledd med liggende bordkledning. Opplagt lys i boden.
Støpt gulv og hvit isolert
boddør (m/katteluke). Skråhimling i boden.
Vannutkaster på nordveggen. Nyere elbil-lader (Tesla-lader) . Type 2 lader.

INNVENDIG Gå til side

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
- Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i 2 soverom underetasje over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i entre/gang 1.etasje over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken 1.etasje over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i loftstue og soverom loft over en lengde på ca 2 m.
Pusset malt elementpipe. Vedovn på skiferplate i stuen. Sotluke i gang underetasje.
Tretrapper med tette opptrinn mellom etasjene. Hvimalt trapp, rekkverk/vanger.
Hvite formpressede innerdører. 1 innerdør med glassfelt/sprosser.
Skyvedørsgarderobe med 3 speildører i entre/gang.
Garderobeskap med 7 dører på ene soverom i underetasje.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:
Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2020.
Kvik servantinnredning med mørke glatte fronter. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. 2 speil med integrert belysning. 1 høyskap. Vegghengt wc, badekar, og dusjhjørne med 2 glassdører.

Vaskerom underetasje:
Opplegg for vaskemaskin. Stålkum. Laminat benkeplate.

Bad 1.etasje:
Servantskap med 2 mørke skuffer og kompositt servant. Speil med integrert belysning. Dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med lyse malte glatte fronter. 2 overskap med glassdører/glasshyller. Flis på
vegg over heltre benkeplate. Miele induksjon platetopp med 6 soner. Nisje med kjøleskap. Fullintegrert
oppvaskmaskin, og Miele integrert stekeovn. Karusellskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etasje med wc og porselensservant. Flislagt gulv. Malt flate/flis på vegger. Takventil med utsug.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran og vannmåler i veggluke gang underetasje.
Det er avløpsrør av plast.
Takventiler med mekanisk avtrekk bad, vaskerom og toalettrom.
Villavent VV - 450 motorvifte i luke raft på loft. Naturlig ventilering med spalteventiler på oppholdsrom i boligen.
Panasonic luft til luft varmepumpe.
Høiax titanium varmtvannsbereder på 190 liter i rustfritt stål.
Ekspansjonstank.
Ledspotter m/dimming i himlinger på flere rom i boligen.
Wirespottrekker i skråhimling kjøkken.
Gulvvarme i entre/gang.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. Vanlig med perforerte plastrør rundt gjeldende byggeår. Observert vorteplast/klemlist på grunnmur vest. Utelukkende vurdert utifra alder og nevnte observasjoner.
Antas grunnmur i betong, isoblokker e.l mot terreng. Grunnmurer er utvendig kledd med armert fiberpuss/pussplater på isolasjon.
Det er direkte ikke fall i terreng mot huset.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

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

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Anbefaler å montere brannstige på vestvegg, da overlysvinduer ikke er tilfredsstillende som rømningsvei.

## Arealer Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

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

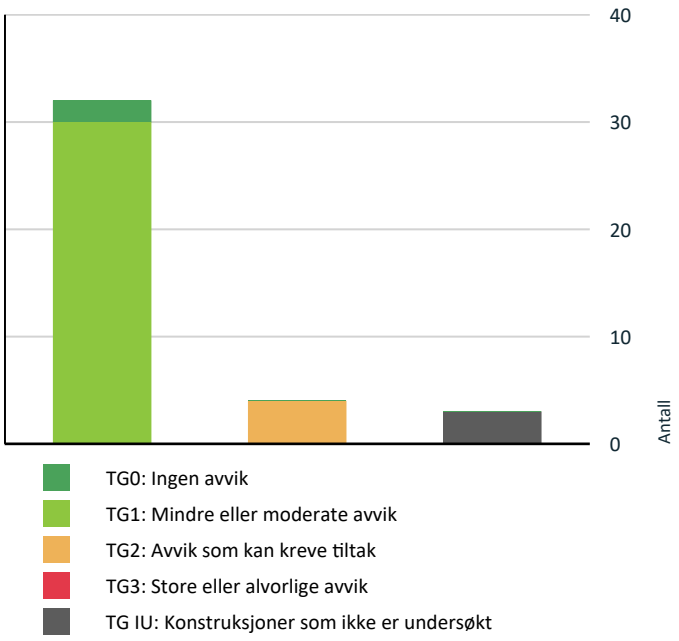
I underetasje er hobbyrom/gang omgjort til vaskerom.
Toalettrom i underetasje er sammenslått med badet når rommet ble renovert 2020.
Vaskerom i 1.etasje ble omgjort til bad, når vaskerom ble laget til i underetasje 2020
Det er åpen løsning stue/kjøkken (fjernet vegg). Vegg mot vindfang i 1.etasje er også fjernet.
Loft er innredet med loftstue og soverom. På plantegning vises kun åpent areal. Ikke søkt/godkjent.
Det er ikke inntegnet overlysvinduer på loftet. Nå er det montert 3 overlysvinduer loft.

**Carport**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
2003

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Anvendelse**
Rekkehus

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

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2020 | Modernisering | Renovert bad i underetasjen. |
| 2020 | Modernisering | Hobbyrom/gang omgjort til vaskerom. |
| 2020 | Modernisering | Vaskerom i 1.etasje omgjort til bad (tidligere vaskerom). Nytt dusjkabinett 2020. |
| 2020 | Modernisering | Nye Møre Royal terrassebord på veranda. |
| 2019 | Modernisering | Ny induksjon platetopp og integrert stekeovn (Miele). |
| 2017 | Modernisering | Ny luft til luft varmepumpe. |
| | Modernisering | Nyere elbil-lader (Tesla-lader) . Type 2 lader. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak tekket med "Isola Powertek" stålpanner.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløp.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Liggende bordkledning yttervegger. Observert musebånd.

# Tilstandsrapport

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak konstruert med tretakstoler, limtre/tresperrer. Luftespalter i kassekledning (forutsetter at det er lufting i skråhimlinger). Ukjent type undertak.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 1 Vinduer

Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass.

## TG 1 Velux overlysvinduer

3 velux overlysvinduer loft. Alle med rullegardiner.

## TG 2 Dører

Hvit profilert ytterdør med 3-lags lite glassfelt. Verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ene verandadør i underetasje har fuktskadet trekledning på utsiden.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Ene verandadør i underetasje har fuktskadet trekledning. Lokal utbedring må foretas på denne døren.



Fukt i trekledningen

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Treterrasse på bakkeplan mot syd på ca.29 m2, hvorav ca. 12 m2 er overbygd/kledd med profilerte aluminiumsplater i himling underside veranda. 5" terrassebord.
- Veranda på ca. 15 m2 i 1. etasje oppført i impregnert treverk. Terrassebord og trerekkverk. Dobbelkontakt.

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

Belegningsstein på nordsiden, og støpt plate foran dør til utebod. Lite trerekkverk ved siden av bod-dør. Treplatting ved hovedytterdøren.

Utvendig bod med tresperretak, utvendig kledd med Isola powertek stålplater, bindingsverk yttervegger kledd med liggende bordkledning. Opplagt lys i boden. Støpt gulv og hvit isolert boddør (m/katteluke). Skråhimling i boden.
Vannutkaster på nordveggen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

- Gulvflater med bjørk og eikeparkett, flis.
- Veggflater med malte flater/tapet. Flis og våtromsplater på bad, og dels flis på toalettrom i 1.etasje.
- Malte gipshimlinger.

Normal slitasjegrad på overflater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
- Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv i 2 soverom underetasje over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i entre/gang 1.etasje over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken 1.etasje over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 8 mm høydeforskjell på gulv i loftstue og soverom loft over en lengde på ca 2 m.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold. Veggen er utforet og kledd med sponplater. Mot mur er det isopor, og mineralull mot sponplater.




Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

### Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2020.

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gipshimling . Ledspotter med dimming. 2 nisjer i dusjhjørnet. 2 høytalere i himling.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk i dusjhjørnet, og plastsluk under badekar. Ukjent utførelse tettesjikt/membran.



Stålsluk i dusjhjørnet.



Plastsluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kvik servantinnredning med mørke glatte fronter. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. 2 speil med integrert belysning. 1 høyskap. Vegghengt wc, badekar, og dusjhjørne med 2 glassdører.



Vegghengt wc med drensutløp

# Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Utsug fra 2 takventiler i rommet.

UNDERETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**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.

Skjulte skader og feil utførelse kan aldri utelukkes når det ikke er foretatt hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra 2020.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling. Kantflis i overgang gulv/vegger.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

# Tilstandsrapport



Plastsluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Stålkum. Laminat benkeplate.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Utsug fra veggventil i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

### 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 og rørgjennomføring i vegg mot bad.

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

Skjulte skader og feil utførelse kan aldri utelukkes når det ikke er foretatt hulltaking.

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med våtromsplater på vegger, og flislagt gulv med gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malt himling. Kantflis i overgang gulv/vegg.

1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Slukrist er forskyvd i forhold til klemring/sluk. Del av sluk/klemring ikke synlig.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Sluk må jevnlig rengjøres.



Slukrist er forskyvd i forhold til klemring/sluk. Del av sluk/klemring ikke synlig.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med 2 mørke skuffer og kompositt servant. Speil med integrert belysning. Dusjkabinett.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med lyse malte glatte fronter. 2 overskap med glassdører/glasshyller. Flis på vegg over heltre benkeplate. Miele induksjon platetopp med 6 soner. Nisje med kjøleskap. Fullintegrert oppvaskmaskin og Miele integrert stekeovn. Stål avtrekkshette med glassplate. Karusellskap.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Wc og porselensservant. Flislagt gulv. Malt flate/flis på vegger. Takventil med utsug.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Hovedstoppekran og vannmåler i veggluke gang underetasje.

**Vurdering av avvik:**

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.


Hovedstoppekra


Fordelerskap med rør i rør opplegg

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Takventiler med mekanisk avtrekk bad, vaskerom og toalettrom. Villavent VV - 450 motorvifte i luke raft på loft. Naturlig ventilering med spalteventiler på oppholdsrom i boligen.


Villavent VV - 450 motorvifte i luke raft på loft

## TG 1 Varmesentral

Panasonic luft til luft varmepumpe.

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

# Tilstandsrapport



Panasonic luft til luft varmepumpe.

## TG 1 Varmtvannstank

Høiax titanium varmtvannsbereder på 190 liter i rustfritt stål. Ekspansjonstank.



Blandventil bereder.



Ekspansjonstank

## Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Henviser til dokumentasjon i boligmappa.**

**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**

# Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer




El-kontroll 2023

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. Vanlig med perforerte plastrør rundt gjeldende byggeår. Observert vorteplast/klemlist på grunnmur vest. Utelukkende vurdert utifra alder og nevnte observasjoner.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Antas grunnmur i betong, isoblokker e.l mot terreng. Grunnmurer er utvendig kledd med armert fiberpuss/pussplater på isolasjon.

### TG 0 Terrengforhold

Det er direkte ikke fall i terreng mot huset.

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rømningsveier må utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Anbefaler å montere brannstige på vestvegg, da overlysvinduer ikke er tilfredsstillende som rømningsvei.

# Bygninger på eiendommen

## Carport



**Anvendelse**
Carport

**Byggeår**
2003

**Kommentar**
Opplyst av eier

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

**Vedlikehold**
Jfr. beskrivelse i rapporten

**Beskrivelse**
Carport på ca. 15 m2. Asfaltert dekke. Dobbelkontakt. Hems med finerplater (god lagerplass).
Nedfellbar trapp til hems. Belysning i kassekledning front på carporter. Fotoceller på belysning.
Bemerker at det er skadet takrenne i front over denne carport.

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

# 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

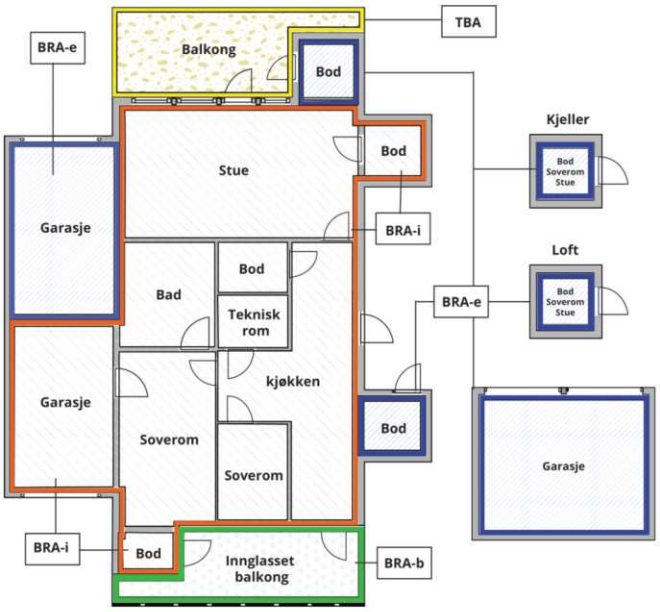
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 68 | | | 68 | 29 |
| 1. etasje | 71 | 5 | | 76 | 15 |
| Loft | 31 | | | 31 | |
| **SUM** | **170** | **5** | | | **44** |
| **SUM BRA** | **175** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Gang/trapperom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bod | | |
| 1. etasje | Entré/gang, stue/kjøkken, bad, toalettrom | Bod | |
| Loft | Loftstue m/trapperom, soverom | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I underetasje er hobbyrom/gang omgjort til vaskerom. Toalettrom i underetasje er sammenslått med badet når rommet ble renovert 2020.
Vaskerom i 1.etasje ble omgjort til bad, når vaskerom ble laget til i underetasje 2020
Det er åpen løsning stue/kjøkken (fjernet vegg). Vegg mot vindfang i 1.etasje er også fjernet.
Loft er innredet med loftstue og soverom. På plantegning vises kun åpent areal. Ikke søkt/godkjent.
Det er ikke inntegnet overlysvinduer på loftet. Nå er det montert 3 overlysvinduer loft.

#### Nyere håndverkstjenester

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

## Carport

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|

#### Kommentar

Carport på ca. 15 m2. Asfaltert dekke. Dobbelkontakt. Hems med finerplater (god lagerplass).
Nedfellbar trapp til hems. Belysning i kassekledning front på carporter. Fotoceller på belysning.
Yttertaket er tekket med decra stålpanner.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.1.2026 | Paul Magne Honningdal | Takstingeniør |
| | Inger Kristin Wiik | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1508 ÅLESUND | 16 | 79 | | 0 | 314.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Øvre Skytterholmen 101

**Hjemmelshaver**

Wiik Inger Kristin

**Kommentar**

- Gnr/bnr 16/79 har eierandeler i gnr/bnr 16/73 med 1/21-part
- Gnr/bnr 16/79 har eierandeler i gnr/bnr 16/90 med 1/16-part
- Gnr/bnr 16/79 har eierandeler i gnr/bnr 16/91 med 1/21-part

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Rekkehus med beliggenhet like vest for Blindheim barneskole. Kun få minutters gange til denne og til barnehage. Til Blindheim ungdomsskole ca 1,5-2 km. Busstopp og dagligvarebutikk i gangavstand fra huset. Til Moa/kjøpesentrene ca 3 km, og til Ålesund sentrum ca 15 km. Fine badeplasser i nærområdet, bl. annet på Stavsetneset

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst. Felles parkeringsområde m/carporter

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulering**

Reguleringsplan for "Spjelkavik - Vegsund del 2" som gjelder.

**Om tomten**

Huset ligger sydvendt med opparbeidet grøntareal/hekk/beplantning. Gode solforhold. Terrasse syd samt veranda i 1.etasje. Det er belegningsstein på nordsiden i innkjørsel. Lett adkomst. Asfaltert fellesområde til carportanlegg og frem til husene. Opparbeidet lekeplass på fellesareal. Utsikt nord mot bl.annet Åse og Åsefjorden, samt Gamlemsveten mot nord i bakgrunnen.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Ikke gitt opplysninger om bygningsforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 24.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 24.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Situasjonskart | 19.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Reguleringsplaner | 17.12.1997 | | Fremvist | | Nei |
| Tegninger | 07.11.2001 | | Fremvist | | Nei |
| Eier | | | Ingen | | Nei |
| Ferdigattest | 10.06.2003 | | Fremvist | | Nei |
| Igangsettingstillatelse | 11.12.2001 | | Fremvist | | Nei |
| Matrikkelrapport | 19.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 20.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Samsvarserklæring rørleggerarbeid | 22.09.2020 | | Fremvist | | Nei |
| Søknad/fasadetegning loftsvindu vest | 12.09.2003 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.02.2026 | |
| 2 | 02.02.2026 | |
| 3 | 03.02.2026 | |
| 4 | 05.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Ålesund |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 313260022 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Inger Kristin Wiik |

| Gateadresse |
| --- |
| Øvre Skytterholmen 101 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| ÅLESUND | 6020 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

## 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

Document reference: 313260022

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovering av bad. Gjelsten bygg utførte snekkerarbeid. Gregor i Fordegflis utførte fliselegging og det som har med våtrom å gjør. BM rørservice gjorde rørleggerarbeid, og EL24 alt det elektriske. |
| Arbeid utført av | Gjelsten Bygg, Fordegflis, BM rørservice AS, EL24 |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrenovert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Lagt opp nye sikringer når badet ble renovert |
| Arbeid utført av | EL 24 |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EL24 gikk over det elektriske anlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla lader - Type 2 lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260022

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Lagt nye bord på veranda. Møre royal. ca.2020 |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## 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

Document reference: 313260022

## Tilleggskommentar

Varmepumpe ble installert av Alfa Miljø AS i 2017.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313260022

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Inger Kristin Wiik | ed52354c96a42777b54e6826b8c24f2ef8f51b11 | 20.01.2026 10:04:51 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 313260022

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Øvre Skytterholmen 101, 6020 ÅLESUND** | |
| Dato for energimerking<br>**04.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-255732** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**19995453** |
| Gårdsnummer<br>**16** | Bruksnummer<br>**79** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2003** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**175,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**170,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**141,09 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**135,26 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**24 369 kWh** |

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Byggtorget AS
Postboks 7670 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Ragnhild Holen Relling
Tlf 70162628

Deres ref:

Vår ref:
RHR/2003/18345/16/77-78-79 980002832

Dato:
11.06.2003

# FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 16 BNR. 79 - ADRESSE: VEGSUNDRABBEN
TILTAKSHAVER: BYGGTORGET AS
SØKNAD OM OPPFØRING AV REKKEHUS (HUS NR. 5)

| | |
|---|---|
| Beliggenhet: | Bydel nr. 08 Grunnkrets nr. 02 |
| Søknad av: | 23.05.01 |
| Tiltakets art: | Nybygg/rekkehus |
| Tiltakshaver: | Byggtorget AS |
| Ansvarlig søker: | Arc-Ess AS |
| Byggetillatelse: | 31.10.01, del.sak nr. 810/01 |
| Ansvarlig samordner: | Byggtorget AS |
| Igangsettingstillatelse: | 12.12.01 |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det gis ferdigattest for en seksjon av rekkehus nr. 5.

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 § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Ragnhild H. Relling
avdelingsingeniør

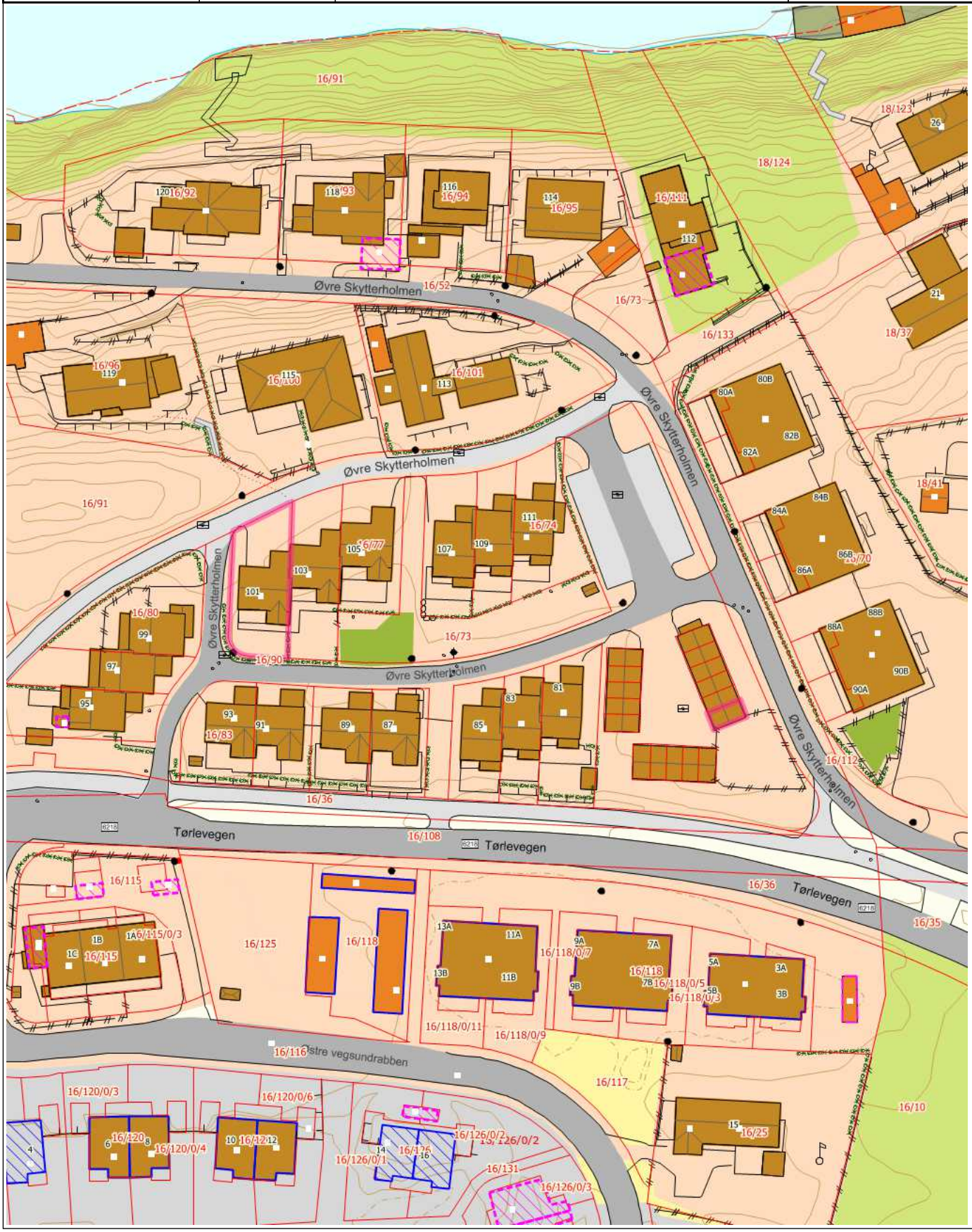
Gjenpart til: Berørte parter

Ålesund kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 79 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 101<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

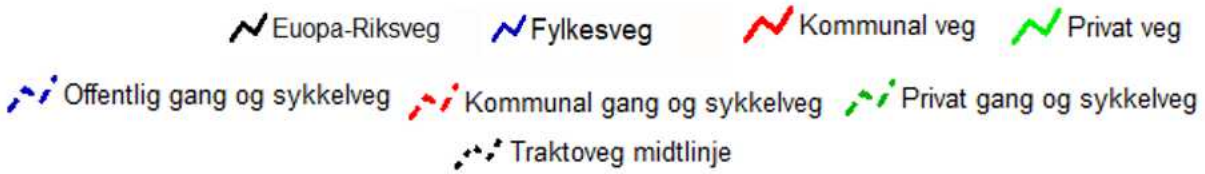
Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| MatrikkelnummermedSnr | Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn. |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Bygningspunkt |
| Byggetiltak Stikningsberegnet | Byggetiltak Ca. angivelse | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Skap | Grenselinje nøyaktig måling |
| Hjelpelinje veg-/vannkant | Flaggstang | Fiktiv avgrensning for anlegg |
| Kai- og bryggekant | Slipp | Hekk |
| Gjerde | Loddrett mur | Steingjerde |
| Byggetiltak Stikningsberegnet | Byggetiltak Ca. angivelse | Bygningsdelelinje |
| Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Takkant Annen Bygning |
| Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant | Stitrapp |
| Sti | Takoverbygg | Udefinerte bygg |
| Bolig | Garasje, carport og uthus | Næring og carport |
| Sluk | Hydrant | Kumlokk |
| Gang- og sykkelveg | Veg | Parkeringsområde |
| Kai og brygge | Trapp | Forsenkningskurve Ålesund |
| Høydekurve 1m Ålesund | Eiendomsteig | Kystkontur tekniske anlegg |
| Kystkontur | Anleggsområde | Lekeplass |
| Bebygd område | Dyrka mark | Skog |
| Havflate | Annet | |

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST




## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata




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

***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

# Reguleringsplan

| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 79 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 101<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| MatrikkelnummermedSnr | Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn. |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Stitrapp | Sti |
| Eiendomsgrense_nøyaktigh<15 | Eiendomsgrense generert | Eiendomsgrense fiktiv |
| VeggFrittstående | Fiktiv avgrensning for anlegg | Hekk |
| MurLoddrett | Steingjerde | Gjerde |
| Kai- og bryggekant | Loddrett mur | Slipp |
| Byggetiltak Stikningsberegnet | Byggetiltak Ca. angivelse | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | VegAnnenAvgrensning | AnnetVegarealAvgrensning |
| Vegdekkekant | VegAnnenAvgrensning | Byggetiltak Ca. angivelse |
| Forsenkningskurve Ålesund | Høydekurve 1m Ålesund | Kystkontur tekniske anlegg |
| Kystkontur | Byggetiltak Stikningsberegnet | Byggetiltak Ca. angivelse |
| RpOmråde vedtatt linje - på grunnen | RpOmråde vedtatt - på grunnen | Byggetiltak Stikningsberegnet |
| Regulert støyskjerm | RpGrense | RpFormålgrense |
| RpSikringGrense | RpStøyGrense | RpInfrastrukturGrense |
| RpBestemmelseGrense | Vegstengning/fysisk kjøresperre | Avkjørsel - både inn og utkjøring |
| Regulert tomtegrense | Byggegrense | Planlagt bebyggelse |
| Bebyggelse som inngår i planen | Bebyggelse som forutsettes fjernet | Regulert senterlinje |
| Frisiktlinje | Regulert kant kjørebane | Regulert kjørefelt |
| Regulert parkeringsfelt | Regulert støyskjerm | Måle- og avstandslinje |
| Frittliggende småhusbebyggelse | Konsentrert småhusbebyggelse | Kjøreveg |
| Annen veggrunn | Gangveg | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag |
| Annet trafikkområde | Park | Privat småbåthavn (sjødelen) |
| Kommunalteknisk virksomhet | Vann- og avløpsanlegg | Felles avkjørsel |
| Felles gangareal | Felles parkeringsplass | Felles lekeareal |
| Felles garasjeanlegg | Felles grøntareal | RpBestemmelseOmråde |
| Rekkefølgekrav infrastruktur | Frisikt | Gul sone iht. T-1442 |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse | Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse | Energianlegg |
| Renovasjonsanlegg | Lekeplass | Veg |

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

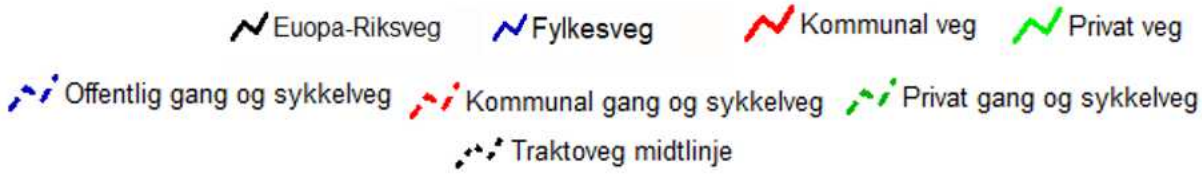
Parkeringsplasser

Turveg

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

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 | |

MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING /
BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR
BR 1 OG VESTRE DEL AV BE 25 A
REGULERINGSPLAN FOR SPJELKAVIK - VEGSUND DEL 2.

§ 1 Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med kraftig stiplet linje.
Området disponeres til følgende formål :

A BYGGEOMRÅDER

B OFFENLIG TRAFIKKOMRÅDE

C FELLESOMRÅDER

D SPESIALOMRÅDER

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Innenfor de angitte byggeområder skal det oppføres bolighus som boliger i rekke.
BR 1 får opptil 16 boenheter / tomter, fellesparkering og garasjeanlegg.
Det skal opparbeides felles gangveg som skal ha begrenset bilkjøring frem til hver tomt.
Vestre del av BE 25 A får opptil 6 boenheter / tomter - garasjer dels enkeltvis, dels to og to.
I område BR 1 skal to boliger som anmerket i bebyggelsesplanen kunne oppføres i inntil tre etasjer, resterende boliger her skal kunne oppføres i inntil to etasjer. For tre etasjes bolig skal mønehøyde være maks 9, 5 m, gesimshøyde maks 6, 25 m. For to etasjes bolig skal mønehøyde være maks 7, 25 m, gesimshøyde maks 4, 25 m. Mønehøyde regnes fra mønetopp til 0,5 m under ferdig gulv 1. etg. Gesimshøyde regnes fra skjæringspunkt yttervegg / takflate til 0,5 m under ferdig gulv 1. etg. Boligene kan få nedgravd kjeller. I område vestre del av BE 25 A skal boligene som vil stå i skrått terreng kunne oppføres i inntil 3 etasjer, det vil si 2 etasjer + 1 underetasje hvor denne er delvis nedgravd. Mønehøyde skal være maks 7, 25 m, mønehøyde regnes her fra mønetopp til 0,5 m under ferdig gulv hovedplan. Gesimshøyde skal være maks 4,25 m, gesimshøyde regnes her fra skjæringspunkt yttervegg / takflate til 0,5 m under ferdig gulv hovedplan.

Boligene skal hovedsaklig oppføres i tre bindingsvrk med utvendig kleding av trepanel.
Bebyggelsen skal utformes helhetlig med hensyn til takform, takvinkel og materialbruk.
Bygningene skal ha saltak med min 30 gr og maks 45 gr takvinkel.

§ 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Vegene skal gis fast dekke av asfalt inntil 0,5 m fra tilstøtende byggeområder og fellesområder.

§ 4 FELLESOMRÅDER

Felles lekeplass skal opparbeides, beplantes som parkområde og utstyres med apparater og innretninger for variert lek og opphold for alle aldersgrupper.

Utomhusanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og senest første vektsesong etter at 2 / 3 av leilighetene / boligene er ferdigstilte / innflyttet. ( Jfr leikeplassnormen ).

§ 5 SPESIALOMRÅDE

I området skal det oppføres kloakk pumpestasjon.

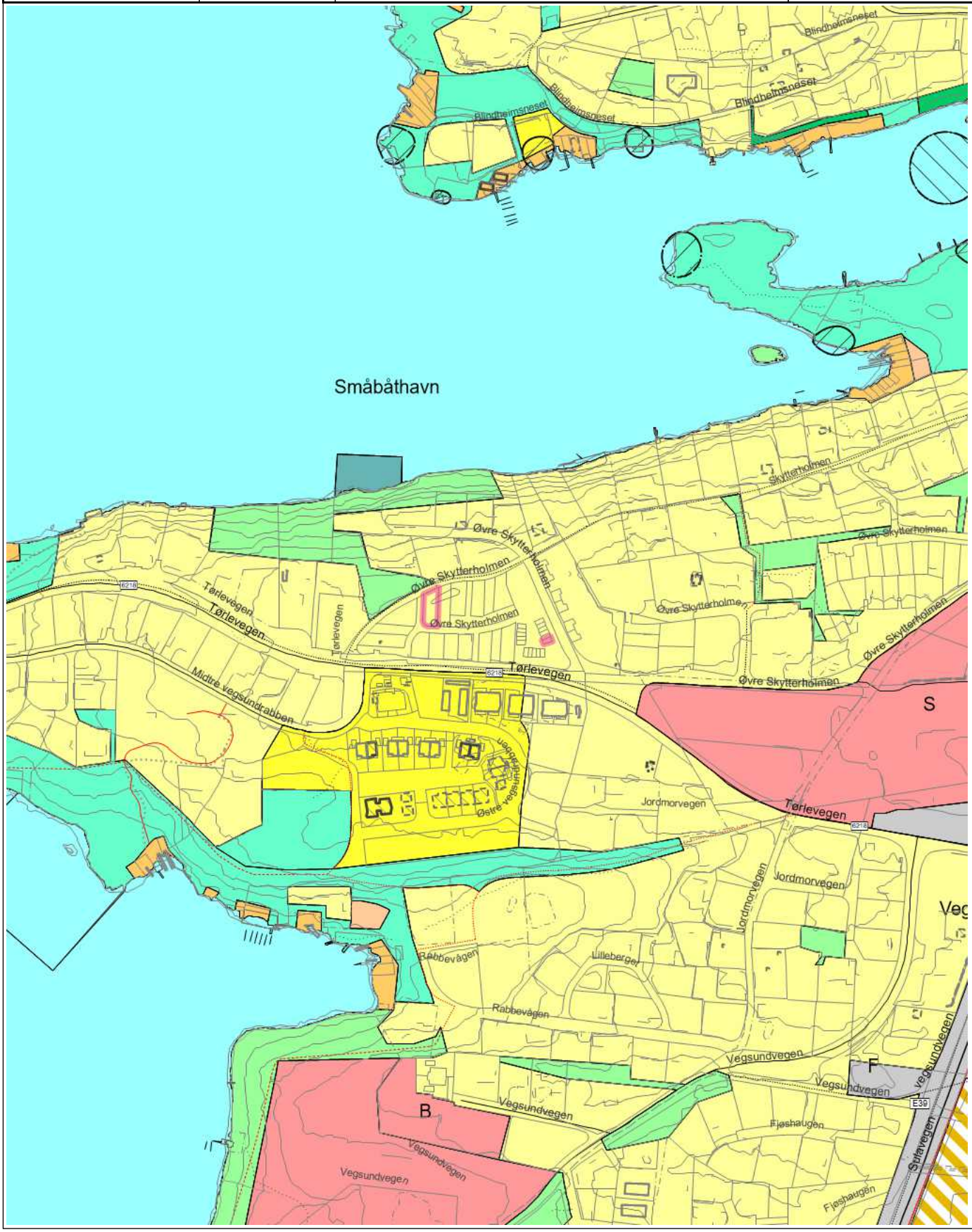
I området skal det kunne anlegges privat småbåthavn.

Ålesund kommune

# Kommunedelplan

| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 79 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Øvre Skytterholmen 101<br>6020 ÅLESUND | | | |
| Annen info: | | | | |

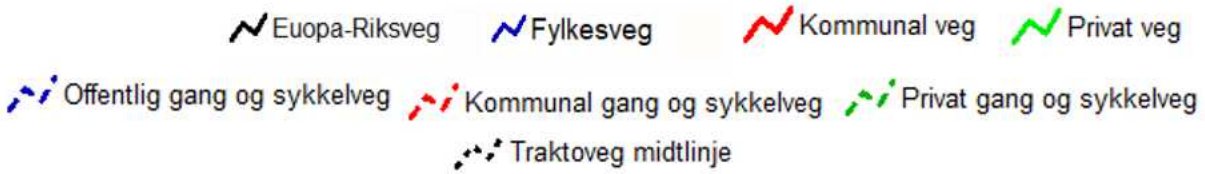
Målestokk
1:4000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Europavegboks | Fylkesvegboks | Europaveg gatenavn.. |
| Fylkesveg gatenavn.. | Kommunalveg gatenavn.. | Privatveg gatenavn.. |
| Sti | Traktorveg | Vegbom |
| Eiendomsgrense_nøyaktigh<15 | Eiendomsgrense generert | Eiendomsgrense_nøyaktigh>15 |
| Eiendomsgrense fiktiv | Skjerm | Fiktiv avgrensning for anlegg |
| Flytebrygge landgang | Flytebrygge utligger | Kai- og bryggekant |
| Loddrett mur | Ruin | Skjerm |
| Slipp | Voll | Byggetiltak Stikningsberegnet |
| Byggetiltak Ca. angivelse | Byggetiltak Ca. angivelse | Forsenkningskurve Ålesund |
| Høydekurve 5m Ålesund | Elv og bekk | Kystkontur tekniske anlegg |
| Kystkontur | Byggetiltak Stikningsberegnet | Byggetiltak Ca. angivelse |
| KpOmråde kommunedelplan gjeldende | Bygg godkjent revet | Byggetiltak Stikningsberegnet |
| Fjernveg - På bakken - Nåværende | Hovedveg - På bakken - Nåværende | Samleveg - På bakken - Nåværende |
| Atkomstveg - På bakken - Nåværende | Atkomstveg - På bakken - Fremtidig | Sykkelveg - På bakken - Fremtidig |
| Gangveg - På bakken - Nåværende | Gangveg - På bakken - Fremtidig | Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig |
| Grense for arealformål | Grense for angitt hensynsoner | Grense for infrastruktursoner |
| Bevaring kulturmiljø | Krav vedrørende infrastruktur | Boligbebyggelse |
| Fritidsbebyggelse | Offentlig eller privat tjenesteyting | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |
| Boligbebyggelse | Veg | Trase for teknisk infrastruktur |
| Blågrønnstruktur | Friområde | Blågrønnstruktur |
| Naturområde | Friluftsområde | Småbåthavn |

## 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.*

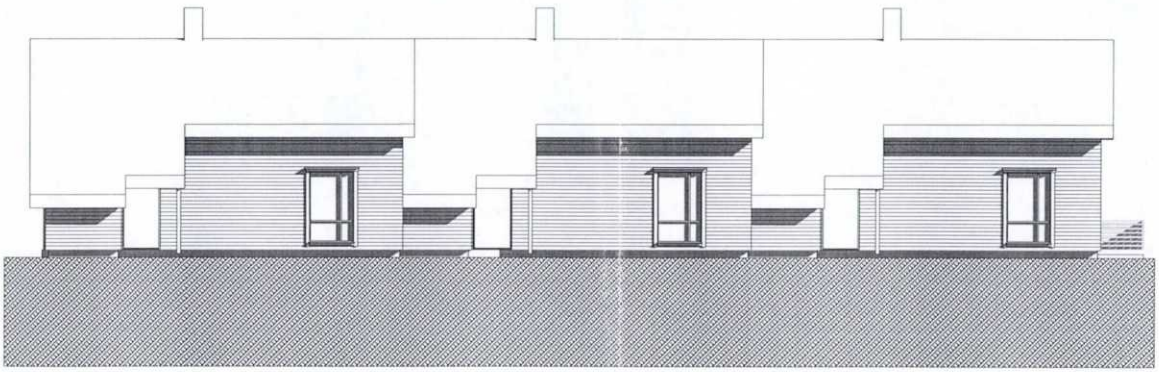
***Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.***

*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 | |

DS



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 17575 28.05.01
MAPPE NR. 98000283
APK NR. 16/2 gnr 52/42

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☑ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 810 DAT. 08.11.01
- ☐ BREV DAT.
- T.Hem

BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Fasade NORD - 1:100
ARC-ESS AS 02.04.01

(D6)



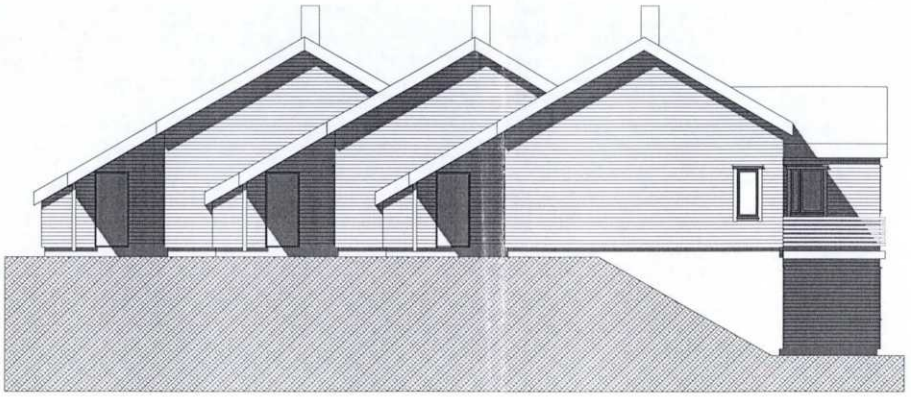
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 17515 28.05.01
MAPPE NR. 03/07.28.32
ARK.NR. 16/2 pa 2,4,6

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 810 DAT. 08.11.01
- ☐ BREV DAT.

Thom

BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Fasade SYD - 1:100
ARC-ESS AS 02.04.01

D7

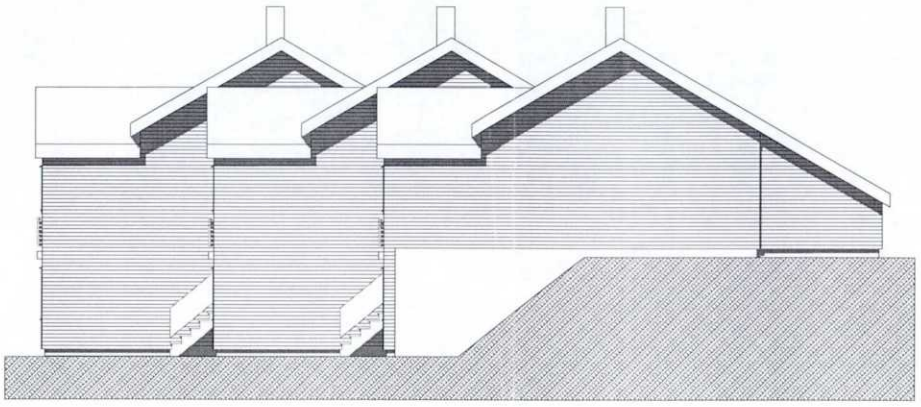


ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 17515 28.05.01
MAPPE NR. 218/00/2832
ARK.NR. 16/2, 3a, 7, 42

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 810 DATO 08.11.01
☐ BREV DAT.
THm

BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Fasade VEST - 1:100
ARC-ESS AS 02.04.01

D8



ALESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 17575 28.05.01
MAPPE NR. 9500.282
ARK.NR. 16/2 pa. 2 142

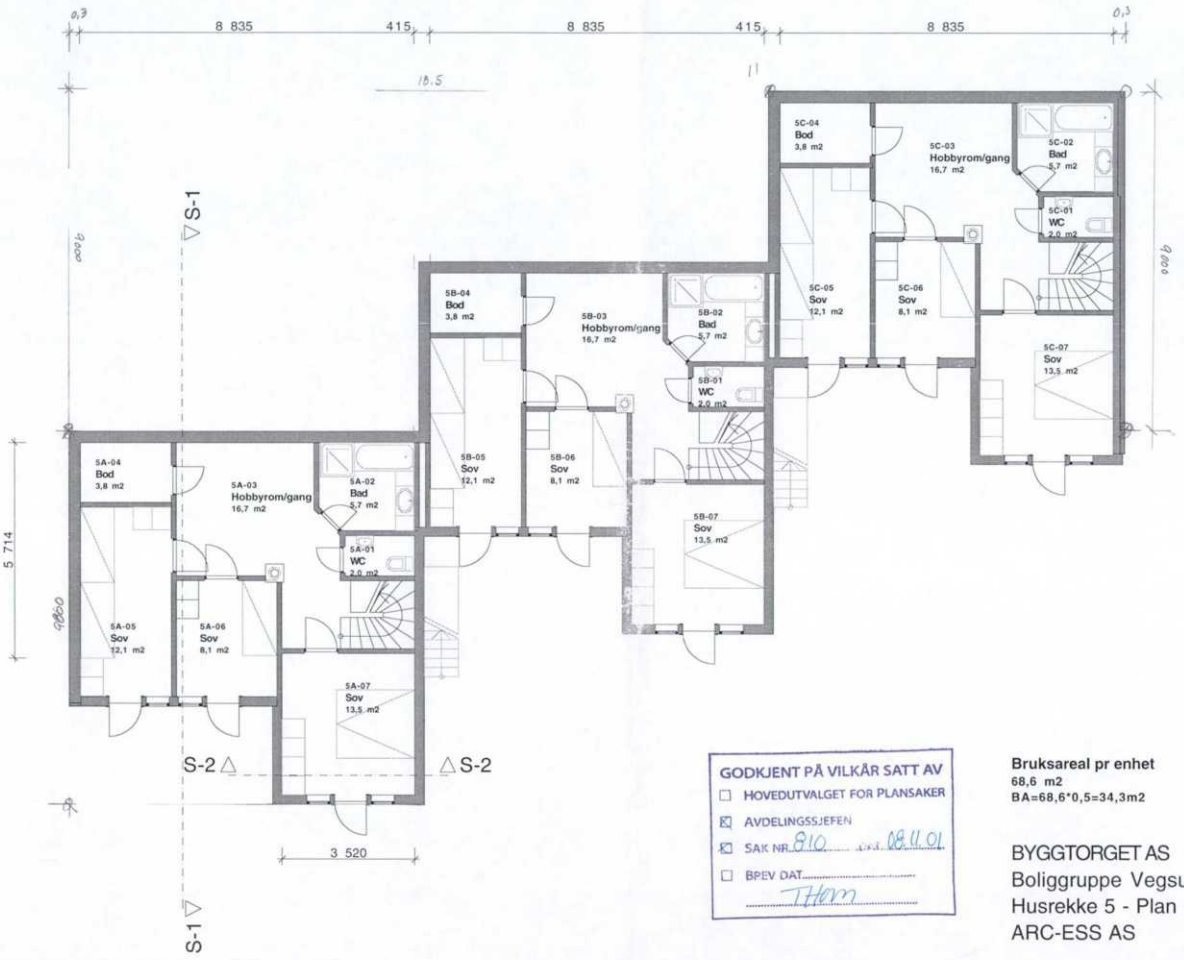
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 8/6 DATO 08.11.01
☐ BREV DATO .....
Thm

BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Fasade ØST - 1:100
ARC-ESS AS 02.04.01

mår 0,3m

27.899

(D2)



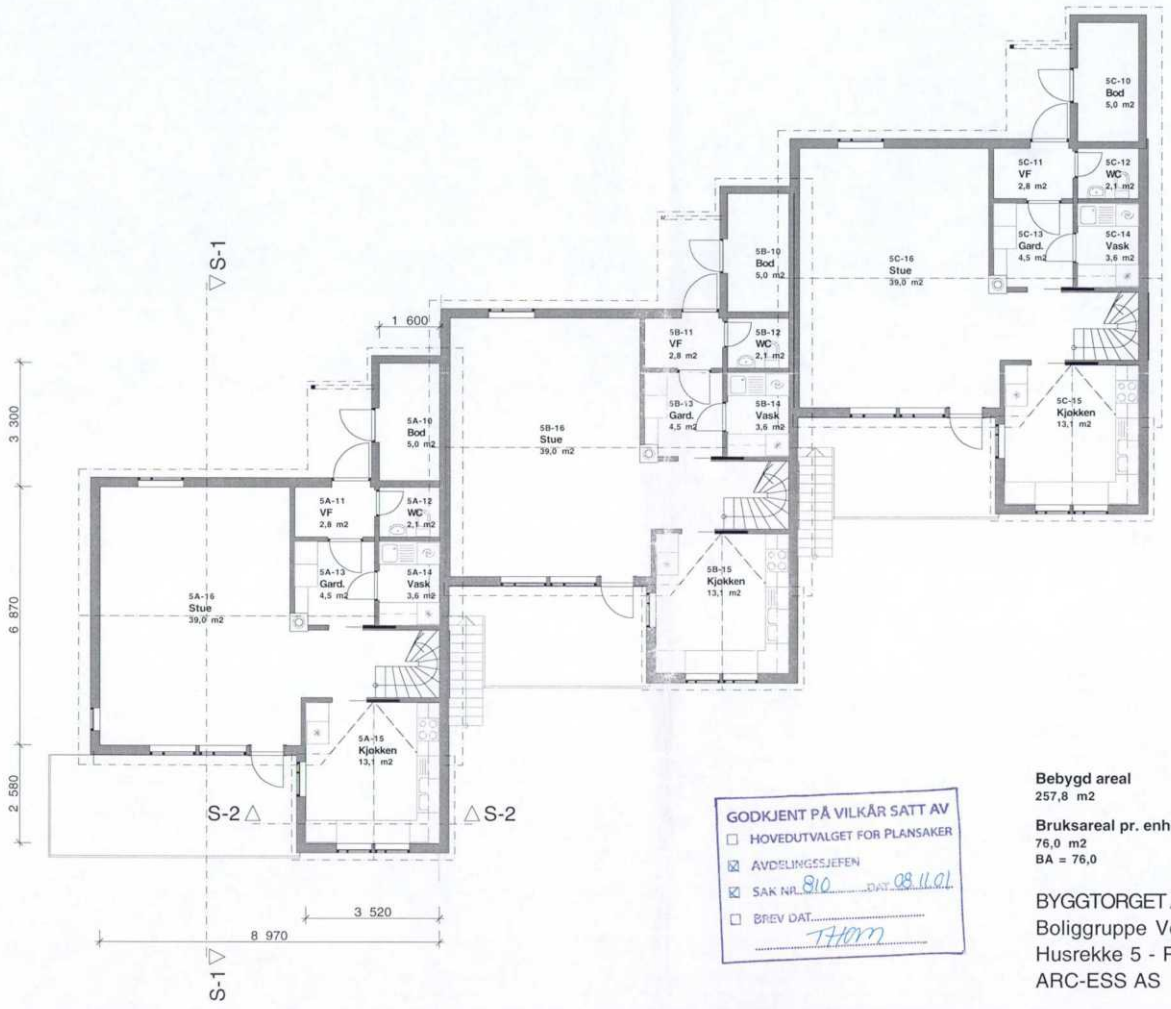

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 17515 28.05.01
MAPPE NR. 98/00/2832
ARK.NR. 16/2 pa 7 L42

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 810 dat. 08.11.01
☐ BREV DAT.....
THom

**Bruksareal pr enhet**
**68,6 m2**
**BA=68,6*0,5=34,3m2**

BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Plan U.ETG - 1:100
ARC-ESS AS 18.05.01

(D1)



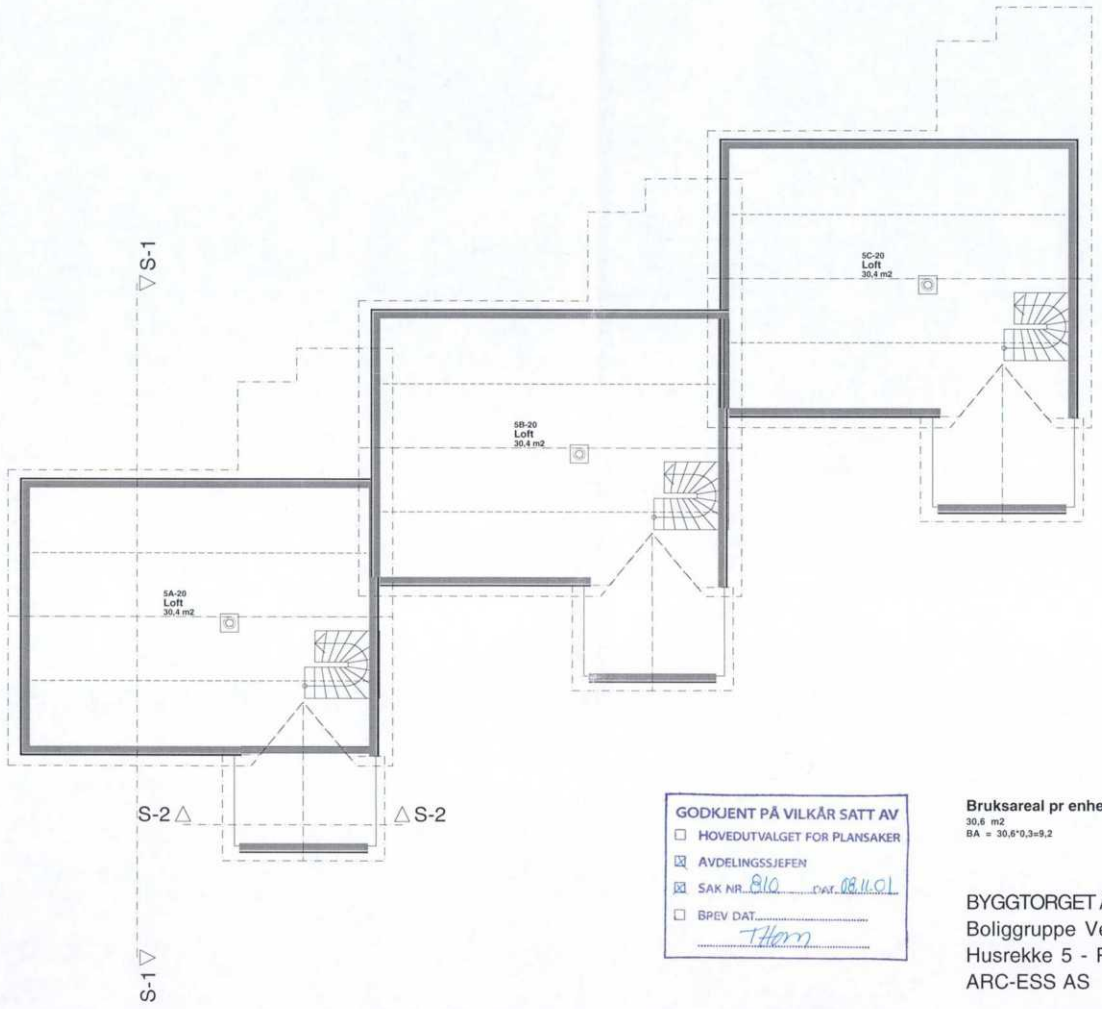

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 17575 18.05.01
MAPPE NR. 98000282
ARK.NR. 16/2 002 L42

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 810 DAT. 08.11.01
☐ BREV DAT. 17/11/01

**Bebygd areal**
257,8 m2

**Bruksareal pr. enhet**
76,0 m2
BA = 76,0

BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Plan 1.ETG - 1:100
ARC-ESS AS 18.05.01




D3

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 17515 28.05.01
MAPPE NR. 9K00.2832
ARK.NR. 16/2 m.fl. 642

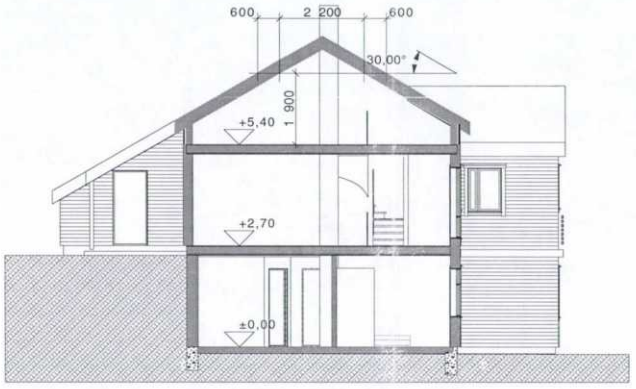
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 810 DAT. 08.11.01
- ☐ BREV DAT.

Tthorn

**Bruksareal pr enhet**
30,6 m2
BA = 30,6*0,3=9,2

BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Plan loft - 1:100
ARC-ESS AS 18.05.01

D9

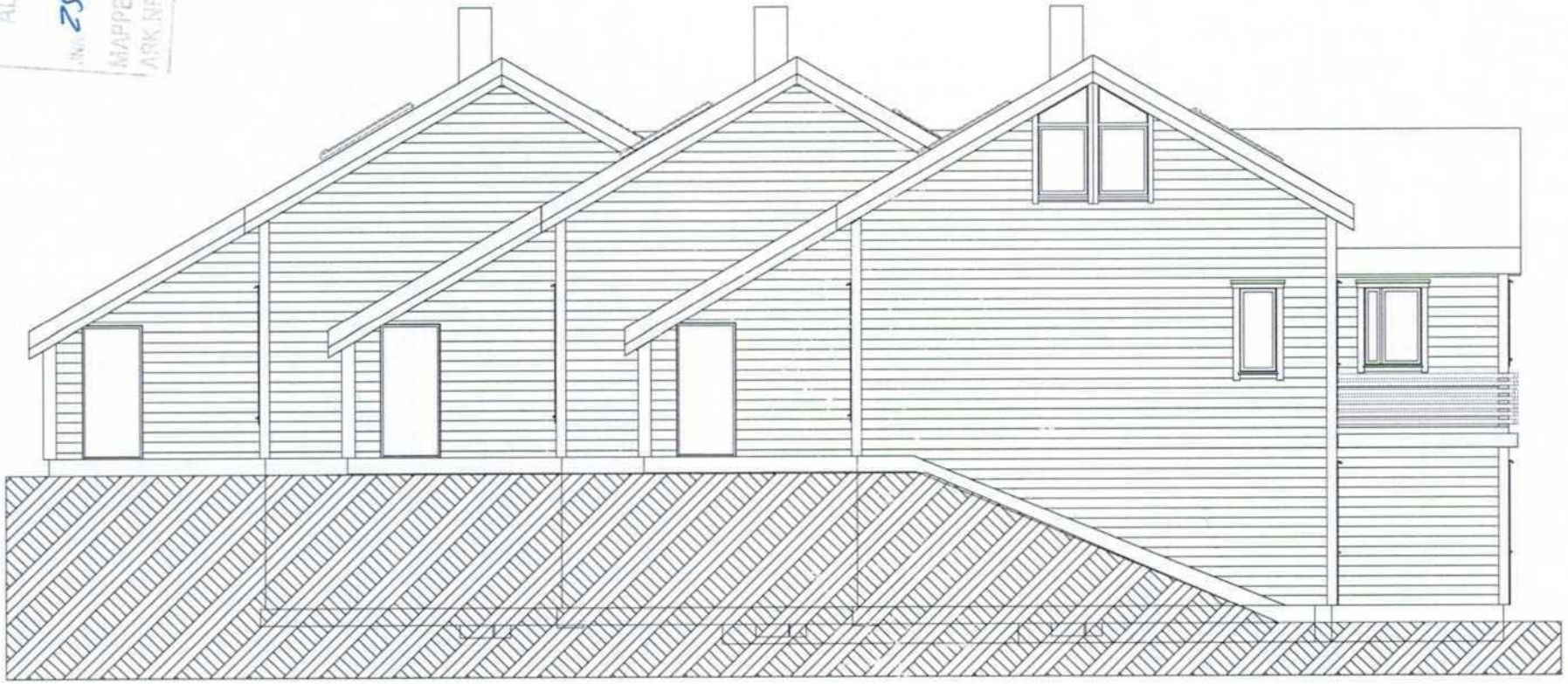



ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 17575 28.05.01
MAPPE NR. 98500.2837
ARK.NR. 16/2104/7242

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 810 DAT. 08.11.01
☐ BREV DAT.
THom

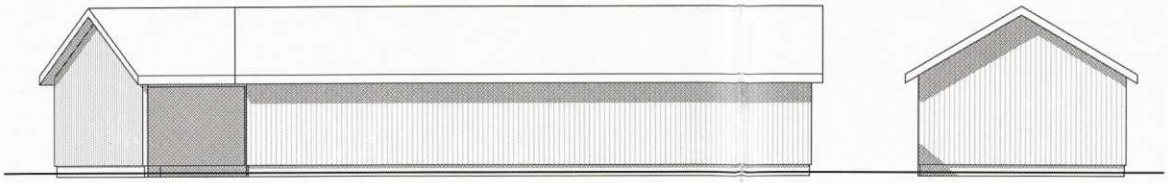
BYGGTORGET AS
Boliggruppe Vegsundrabben
Husrekke 5 - Snitt - 1:100
ARC-ESS AS 02.04.01

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
INN. 25.08.03
MAPPE NR. 200302685-
ARK.NR. 16/29 C42

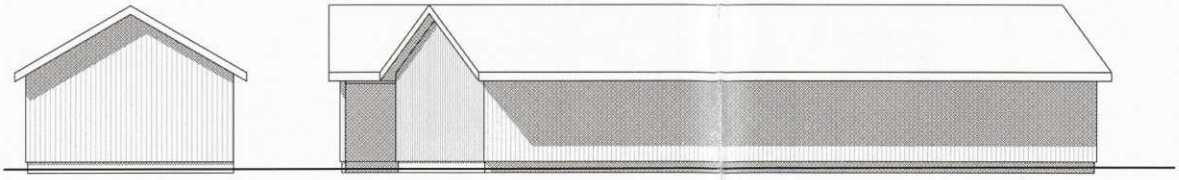


FASADE VEST HUSREKKE 5
Loftsvindu i hus 5A
ARC-ESS AS 04.07.03

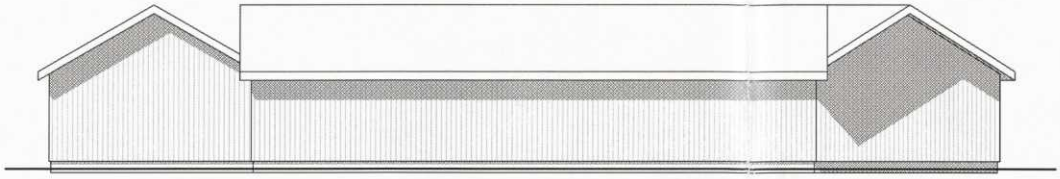
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 554 DAT 12.09.03
BREV DAT.



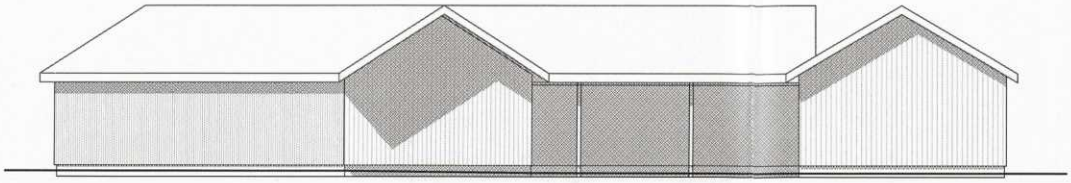
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SYD

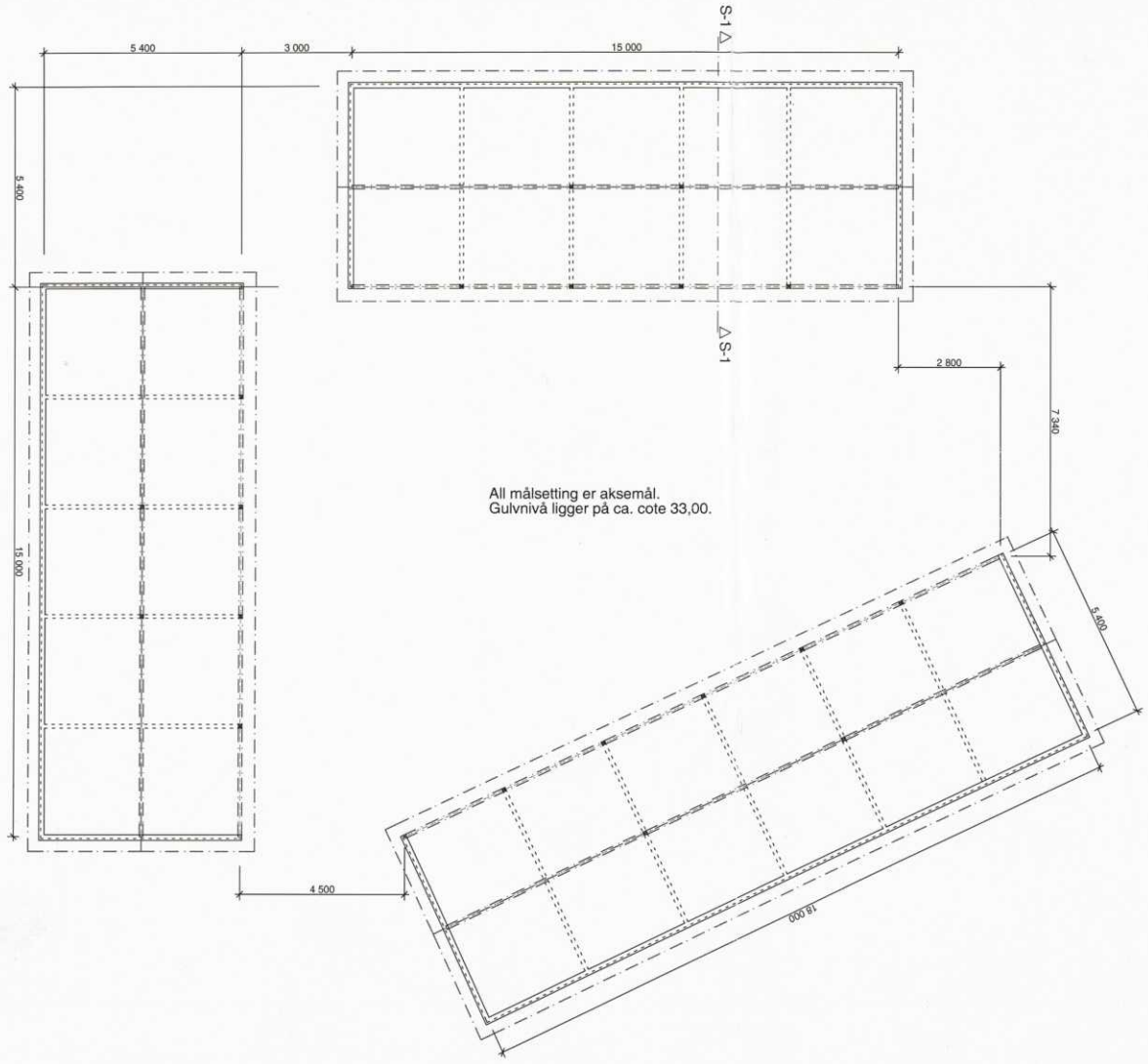


FASADE NORD

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☑ SAK NR. 681/02 DAT. 07.10.02
☐ BREV DAT.
JHm

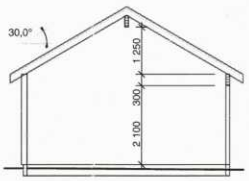
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 30511 01.10.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

| | |
|---|---|
| Vegsundrabben (PROSJEKT) | 520 (PROSJEKTNUMMER) |
| Carporter<br>Fasader (TEGNING) | |
| ARBEIDSTEGNING (TEGNINGSTYPE) | 1:100 (MÅL) |
| Byggtorget AS<br>Postveien 12, 6018 ÅLESUND<br>tlf 70 17 94 00 fax 70 17 94 01 (BYGGHERRE) | |
| ODDVAR EKROLL (SAKSBEHANDLER) / OE (TEGNET) / 20.08.02 (DATO) | TEGNING REVISJON |
| A ARC-ESS AS Sivilarkitekter MNAL<br>Postboks 7508 Spjelkavik, 6022 Ålesund<br>tlf 70 15 25 00/fax 70 15 25 01/ o-ekroll@online.no | 006 |
| | |




All målsetting er aksemål.
Gulvnivå ligger på ca. cote 33,00.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☒ AVDELINGSSJEFEN
☒ SAK NR. 681/02 DAT 07.10.02
☐ BREV DAT.
THøm




SNITT 1-1

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 30511 01.10.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

| | |
|---|---|
| Vegsundrabben (PROSJEKT) | 520 (PROSJEKTNUMMER) |
| Carporter<br>Plan og snitt (TEGNING) | |
| ARBEIDSTEGNING (TEGNINGSTYPE) | 1:100 (MÅL) |
| Byggtorget AS<br>Postveien 12, 6018 ÅLESUND<br>tlf 70 17 94 00 fax 70 17 94 01 (BYGGHERRE) | |
| ODDVAR EKROLL (SAKSBEHANDLER) / OE (TEGNET) / 20.08.02 (DATO) | TEGNING REVISJON |
| A ARC-ESS AS Sivilarkitekter MNAL<br>Postboks 7908 Spjelkavik, 6022 Ålesund<br>tlf 70 15 25 00/fax 70 15 25 01/ o-ekroll@online.no | 005 |
| | |

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Øvre Skytterholmen 101, 6020 Ålesund
Gnr. 16, Bnr. 79, Ålesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
313260022


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ålesund

**Saksbehandler:** René Skarmyr

**Telefon / Mobil:** 70 13 23 70 / 928 06 319

**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.

---