PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

NIKLAGARDEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

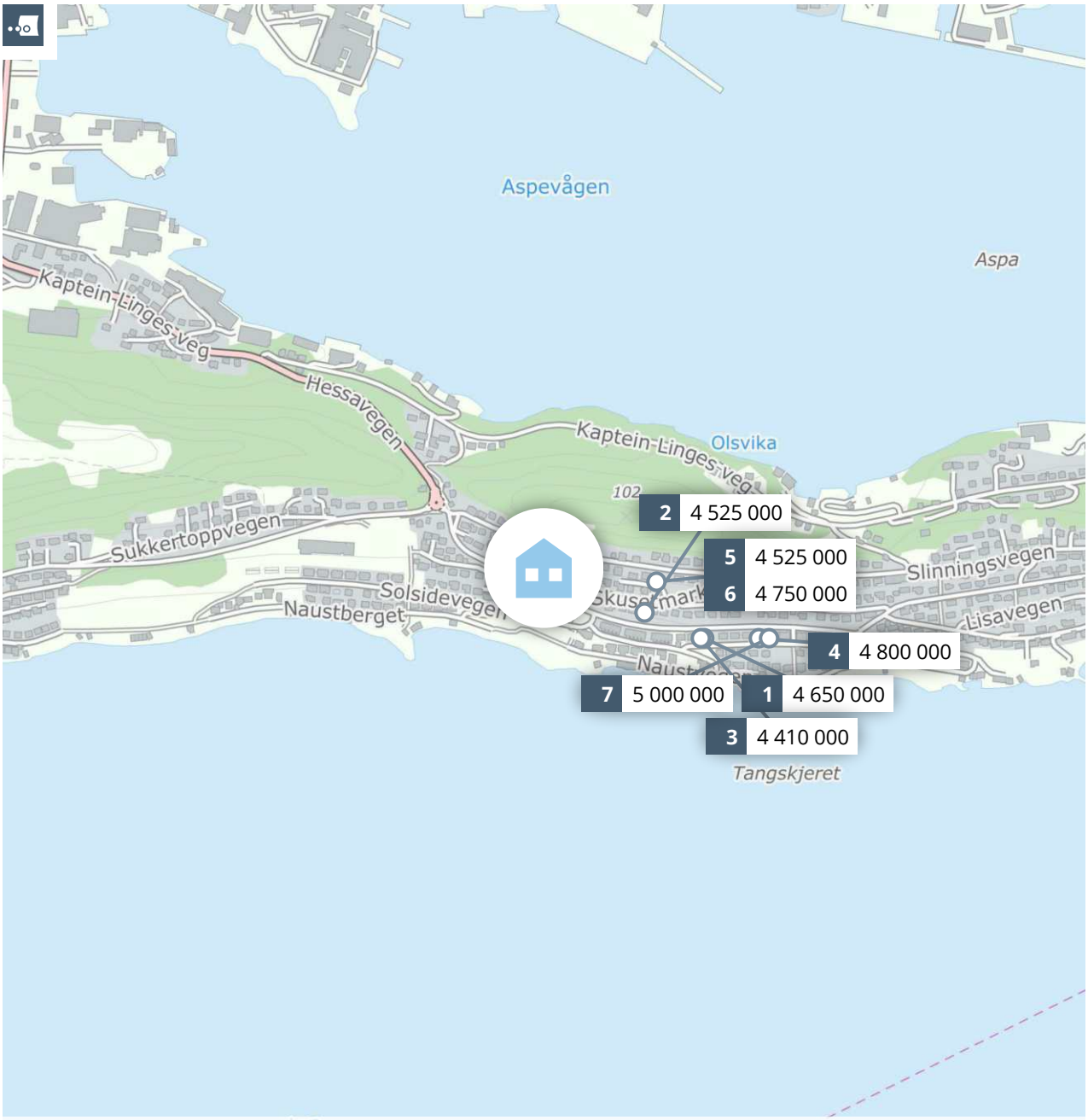
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NIKLAGARDEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 30.04.2026

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

Niklagarden 12, 6006 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 2003

GNR 118 BNR 261 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HESSA

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	31 250
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	3 m²	- m²	49 m²	- m²	- m²
Tomt					1 730 m²	
Byggeår					2003	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Tangskjærvegen 9 130 m² 2010 316 m² 4 sov	20.10.2023	4 600 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**35 769**
2	Skusetmarka 13 A 138 m² 2005 437 m² 5 sov	24.04.2024	4 500 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**32 790**
3	Øvre Tangskjærvegen 7 131 m² 2010 319 m² 3 sov	23.01.2024	4 600 000	**4 410 000**	0	4 410 000	**33 664**
4	Nellymarka 10 144 m² 2012 149 m² 3 sov	28.06.2023	4 400 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**33 333**
5	Skusetmarka 10 124 m² 2013 312 m² 4 sov	01.06.2023	4 400 000	**4 525 000**	0	4 525 000	**36 492**
6	Skusetmarka 10 124 m² 2013 312 m² 4 sov	20.05.2025	4 750 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**38 306**
7	Nellymarka 6 147 m² 2013 189 m² 4 sov	27.06.2025	4 800 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**34 014**

Velholdt tomannsbolig med god standard, vakker fjordutsikt og gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til barnehager og den nye barneskolen ligger i kort avstand fra eiendommen. Til Ålesund sentrum er det 5 km. Fine badeplasser har du i nærområdet og utmerket turterreng langs sjøen og på vakre Sukkertoppen som byr på en heftig 360graders utsikt over Ålesund og øyene rundt.

Underetasje:
Lekkert helfliset velværebad fra 2018 med 60x60 fliser på vegger og gulv. Det er elektriske varmekabler. Badet er lekkert innredet med en servantinnredning fra Kvik med to mørke glatte skuffer, helstøpt kompositt servantplate og speil med integrert belysning. Utstyrt med dusjhjørne med glassvegg, vegghengt toalett med drensutløp og badekar. Det er mekanisk utsug fra takventil.

Praktisk vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. På veggene er det malt tapet, samt kantflis i overgang gulv og vegger. Vaskerommet har innredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt stålkum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk styrt vifte.

1.etasje:
Innholdsrik kjøkkeninnredning fra Kvik (ny i 2018) med hvite og mørke glatte fronter, samt laminat benkeplate med kompositt oppvaskkum. Det er et karusellskap i innredningen. Hvitevarer som fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin, integrert stekeovn og induksjon platetopp. Det er vannalarm i benkeskapet og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetoppen.

Overflater:
Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg og fliser.
Veggoverflater med malte flater/tapet. Fliser.
Himlinger med malte flater, hvite/mørke himlingsplater og malt panel.

Inneholder:
Underetasje: Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, to soverom og bod.
1.etasje: Stue/kjøkken m/trapperom.
Loft: Gang/trapperom, 2 soverom, bod.
Redskapsbod.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.05.2018	15.05.2018	04.06.2018	3 090 000	2 900 000	0	2 900 000	2
01.08.2011	29.08.2011	19.09.2011	2 800 000	2 800 000	0	2 800 000	
29.11.2010		29.11.2010	-	200 000	-	200 000	3
26.11.2003		26.11.2003	-	1 495 000	-	1 495 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er betydelig oppgradert siden kjøp

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

Tomannsboliger til salgs i 6006 ÅLESUND nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 6006 ÅLESUND siste 12 mnd

10
tomannsboliger solgt

4.0M

3 902 000 Prisantydning i snitt

3 853 000 Salgspris i snitt

3.8M

Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 981 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

31 250 Niklagarden 12 Totalpris 5 000 000

27 898 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Niklagarden 12 , 6006 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 118, bnr. 261, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1921 **Eiendomsverdi ref nr:** ED4554

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Lett undertak med kartongpapp-plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong på loft.
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre.
Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning. Isolert konstruksjon på kryploft og raftekott.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Malt hovedytterdør med buet glassfelt. Verandadørerer med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Sydvendt veranda 1.etasje med terrassebord, og tett rekkverk med liggende bordkledning. Levegg mot nabo. Areal nærmere 15 m2.
Sydvendt veranda loft med terrassebord, og tett rekkverk med liggende bordkledning. Levegg mot nabo. Areal 4 m2.
Terrasse på nord på ca. 30 m2 med terrassebord.
Støpt trapp på østsiden.
Vannutkaster på østveggen. Innvendig inspeksjonsluke.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg og flis.
Veggoverflater med malte flater/tapet.
Himlinger med malte flater, hvite/mørke himlingsplater og malt panel.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.
Boligen har pusset lettklinker elementpipe. Ubehandlet pipe loft.
Sotluke ene soverom underetasje.
Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold.
Utforet vegg med sponplater er isolert med mineralull mot betongmur.
Tretrapp med åpne opptrinn mellom underetasje og 1.etasje.
Tretrapp med tette opptrinn til loft.
Hvitmalte tredører/fyllingsdører underetasje. Hvite formpressede dører loft.

VÅTROM Gå til side

Bad
Kvik servantinnredning med 2 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc med drensutløp. Badekar.

Vaskerom
Opplegg for vaskemaskin. Innredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med hvite og mørke glatte fronter. Laminat benkeplate m/ kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Vannalarm i benkeskapet. Induksjon platetopp. Komfyrvakt. 1 karusellskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast. Lufting til over yttertak.
Mekanisk avtrekk fra våtrom. Flexit motorvifte på raftekott loft.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Noen veggventiler.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Det er Flexit sentralstøvsuger i boligen.
Ledspotter/dimming stue/kjøkken, bad, og ene soverom loft.
Varmekabler i flislagt gulv entre.
El-skap med automatsikringer. El-kontroll utført 15.06.2022. Ingen avvik den gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.
Boligen har betong grunnmurer mot terreng. .
Forstøtningsmur av betongstein mot terreng nord.
Det er ikke direkte 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

Det er ikke montert rekkverk på utvendig støpt trapp.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på verandaer er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

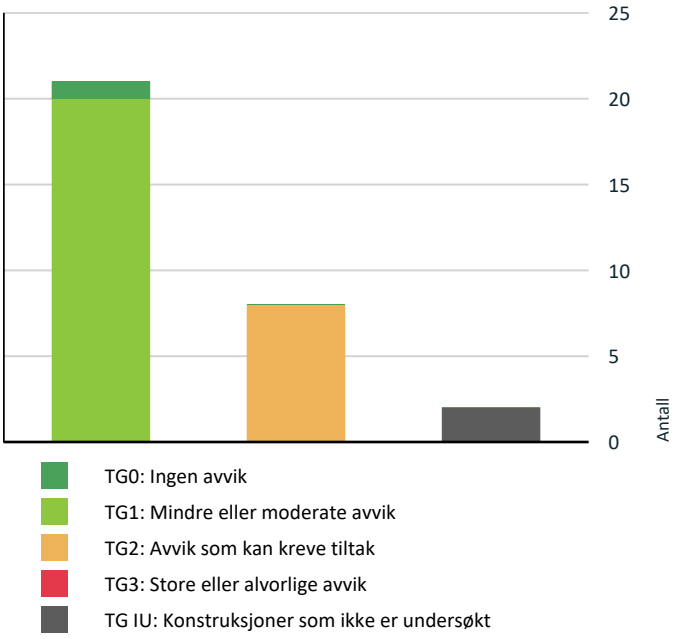
Det er inntegnet bad på loftet, men pr.dato er rommet en bod.
Loftstue på loft er vurdert som soverom.
Det er nå åpen løsning stue/kjøkken i 1.etasje.

Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Stue/Kjøkken m/trapperom. > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt laminatgulv i gang underetasje.
2022	Modernisering	Malt bordkledning yttervegger.
2018	Modernisering	Renovert badet. Alt nytt i følge eier.
2018	Modernisering	Ny Kvik kjøkkeninnredning.
2018	Modernisering	Pusset opp hovedetasjen med nye overflater, og ledspotter m/dimming i himling.
2018	Modernisering	Nye laminatgulv på 2 soverom i underetasje.
2018	Modernisering	Nye vannrør til bad og kjøkken. Nye avløpsrør til kjøkken. Flyttet avløp til toalett (se egenerklæring).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Lett undertak med kartongpapp-plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong på loft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekket er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

Tilstandsrapport



Mose på taktekking.



Mose på taktekking.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Registrert musesperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning. Isolert konstruksjon på kryploft og raftekott.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med buet glassfelt. Verandadørerer med trekarmer og 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe slitasje på hovedytterdør.
Det er ikke metallbeslag på terskler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det er ikke metallbeslag på terskler.



Slitasje på hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt veranda 1.etasje med terrassebord, og tett rekkverk med liggende bordkledning. Levegg mot nabo. Areal nærmere 15 m2.
Sydvendt veranda loft med terrassebord, og tett rekkverk med liggende bordkledning. Levegg mot nabo. Areal 4 m2.
Terrasse på nord på ca. 30 m2 med terrassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv, vinylbelegg og flis.
Veggoverflater med malte flater/tapet.
Himlinger med malte flater, hvite/mørke himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i flis yttergang.
Noen plateskjøter med sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noen lokale utbedringer må forventes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 20 mm ene soverom loft.
Det ble målt 8 mm høydeforskjell på 2 meters avstand ene soverom underetasje.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i gang og ene soverom underetasje.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand stue/kjøkken.
Det ble målt 5 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i gang og ene soverom loft.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold. Utforet vegg med sponplater er isolert med mineralull mot betongmur.



Hulltaking er foretatt i boden uten å påvise unormale forhold

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Sluk i dusjhjørnet.



Sluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Kvik servantinnredning med 2 mørke glatte skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil med integrert belysning. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt wc med drensutløp. Badekar.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk utsug fra takventil i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt tapet på vegger. Kantflis i overgang gulv/vegger. Hvite himlingsplater.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Ufagmessig utførelse på flis rundt sluk, og det er ikke montert slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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



Ufagmessig utførelse. Manglende slukrist.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin. Innredning med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPPEROM.

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med hvite og mørke glatte fronter. Laminat benkeplate m/ kompositt oppvaskkum. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn. Vannalarm i benkeskapet. Induksjon platetopp. Komfyrvakt. 1 karusellskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPPEROM.

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Hovedstoppekran på vaskerommet.



Hovedstoppekran



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting til over yttertak.



Lufting til over yttertak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra våtrom. Flexit motorvifte på raftekott loft. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer. Noen veggventiler.



Flexit motorvifte på raftekott loft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 liter.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Blandeventil



Sikkerhetsventil.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer. El-kontroll utført 15.06.2022. Ingen avvik den gang.

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?
   Ja

   Henviser til 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



El-kontroll



El-skap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har betong grunnmurer mot terreng. .

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke direkte fall i terreng mot huset.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Seriekoblede røykvarslere. Brannslukningsapparat.
Radonmåling utført 2013. Lave verdier den gang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på veranda 1.etasje og loft er 94 cm. Dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse
Redskapsbod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten.

Beskrivelse
Redskapsbod i enkel trekonstruksjon. Papp på yttertaket. Tregulv. 2-fløyet enkel tredør. Fukt i trekonstruksjon. Vedlikehold kreves for å bevare den som redskapsbod.

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

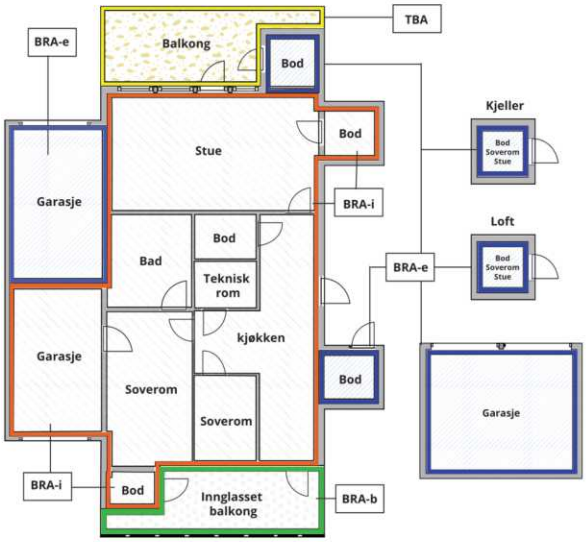
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	59			59	
1. etasje	61			61	45
Loft	40			40	4
Kryploft					
SUM	**160**				**49**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom 1, bod, soverom 2		
1. etasje	Stue/kjøkken m/trapperom.		
Loft	Gang/trapperom, soverom 1, soverom 2, bod		
Kryploft			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er inntegnet bad på loftet, men pr.dato er rommet en bod.
Loftstue på loft er vurdert som soverom.
Det er nå åpen løsning stue/kjøkken i 1.etasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe elektrikerarbeid. Samsvarserklæring datert august 2021.

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		3		3	
SUM		**3**			
SUM BRA	**3**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Magnus Slagnes Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	118	261		1	1730.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Niklagarden 12

Hjemmelshaver
Sæther Magnus Slagnes, Sæther Tone Beate Slagnes

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2004 beliggende i Niklagarden på Hessa i Ålesund kommune. Eiendommen ligger ca 6 km vest for Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til skoler, barnehage og butikk etc.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeide med grøntareal syd. Gruset/singlet parkeringsplass. Betongstein forstøtningsmur mot terreng nord, samt opparbeidet terrasse. Utsikt syd mot Sula/Sulafjellet, Hessafjorden, Sunnmørsfjellene, og vestover med Runde i bakgrunnen. Lett adkomst til eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	8055426			

Kommentar
Opplyst av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.01.2003		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan/bestem melser.	14.05.1985		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	21.11.2002		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	31.05.2011		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ED4554

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Slagnes Sæther	Tone Beate Slagnes Sæther

Gateadresse
Niklagarden 12

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6006

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 8055426

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: 313260089

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering i 2018
Arbeid utført av	Dillon flis AS, Rørlegger Rune Flem AS og Alfa elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt nytt i 2018

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vannrør til bad og kjøkken, Nye avløpsrør til kjøkken, Flyttet avløp til toalett. Alt gjort i 2018.
Arbeid utført av	Rørlegger Rune Flem AS

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

Beskrivelse	Noe sprekker i plate skøyter inne i huset.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noen maur ute

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi opplevde noen få skjeggkre i oppussingsfasen. Men ikke sett noe etter dette.

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	Bad: varmekabler i gulv, stikk, spotter i tak, lys i speil og bryterpanel til bad. Soverom kjeller: Nytt stikk på ene soverom nede. Stue: Spotter i tak, stikk i tak, stikk i vegger og bryterpanel. Kjøkken: Spotter i tak, stikk i vegger, komfyr stikk, platetopp, komfyrvakt. Loft: Bryter til ventilasjon.
Arbeid utført av	Alfa Elektro AS

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	Kontroll av el-anlegget 15.06.2022 av Elsikkerhet Møre. Ingen avvik funnet.

Document reference: 313260089

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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	Byttet noe bordkledning på rekkverk veranda. Og malet huset.

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

Beskrivelse	Åpnet opp vegg mellom kjøkken og stue. Flyttet kjøkken fra den ene siden av rommet til den andre siden.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Det er målt på soverom og stue

21.1 Radonmåling

År	2013
Verdi	Under faregrensen, ingen tiltak nødvendig.

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

Beskrivelse	Brøyting om vinteren spleises mellom alle husstander i gaten.

Document reference: 313260089

Tilleggskommentar

Total renovert hovedetasje i 2018. Nytt gulv, tak, vegger, strøm, lys, kjøkken fra Kvik, nye integrerte hvitevarer, og malet vegger på nytt i 2025. Total renovert bad i 2018. Nye gulv på soverom nede og malet vegger. Nytt gulv i mellom gang i 2025. Loftsetasje malet i 2019. Sprekk i flis i yttergang. Lysekrone i trapphull følger ikke med på kjøpet.

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: 313260089

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Beate Slagnes Sæther	1b7ba795f5f28bca4f8b18559b53999e4c82758b	19.04.2026 20:29:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Slagnes Sæther	55787f2ff43998ebf5f9e0df94ae6ca6483ddf43	19.04.2026 20:35:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260089

→ 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 **Niklagarden 12, 6006 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **30.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289161**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19998924**
Gårdsnummer **118**	Bruksnummer **261**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **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 **2003**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **168,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **161,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 820 kWh**

ÅLESUND KOMMUNE

«Soa_Navn»

Norhus Ørsta AS
Lerstadvn.540

6018 ÅLESUND

Saksbehandler
Avd.ing.Per Bigseth
Tlf 70 16 26 24

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/04/1549-6/ 118/261	31.05.2011

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.:	Grunnkrets nr.:
Adresse:	Gnr. 118 Bnr. 261	Skusethmarka. S1-S2
Søknad av:	29.01.02	
Bygningsnummer:	19998916/19998956	
Tiltakets art:	Nybygg/to-mannsbolig	
Tiltakshaver:	Norhus Ørsta AS	
Ansvarlig søker:	samme	
Byggetillatelse:	11.06.02	
Igangsettingstillatelse	21.11.02	
Midlertidig brukstillatelse:	24.10.03	

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

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

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

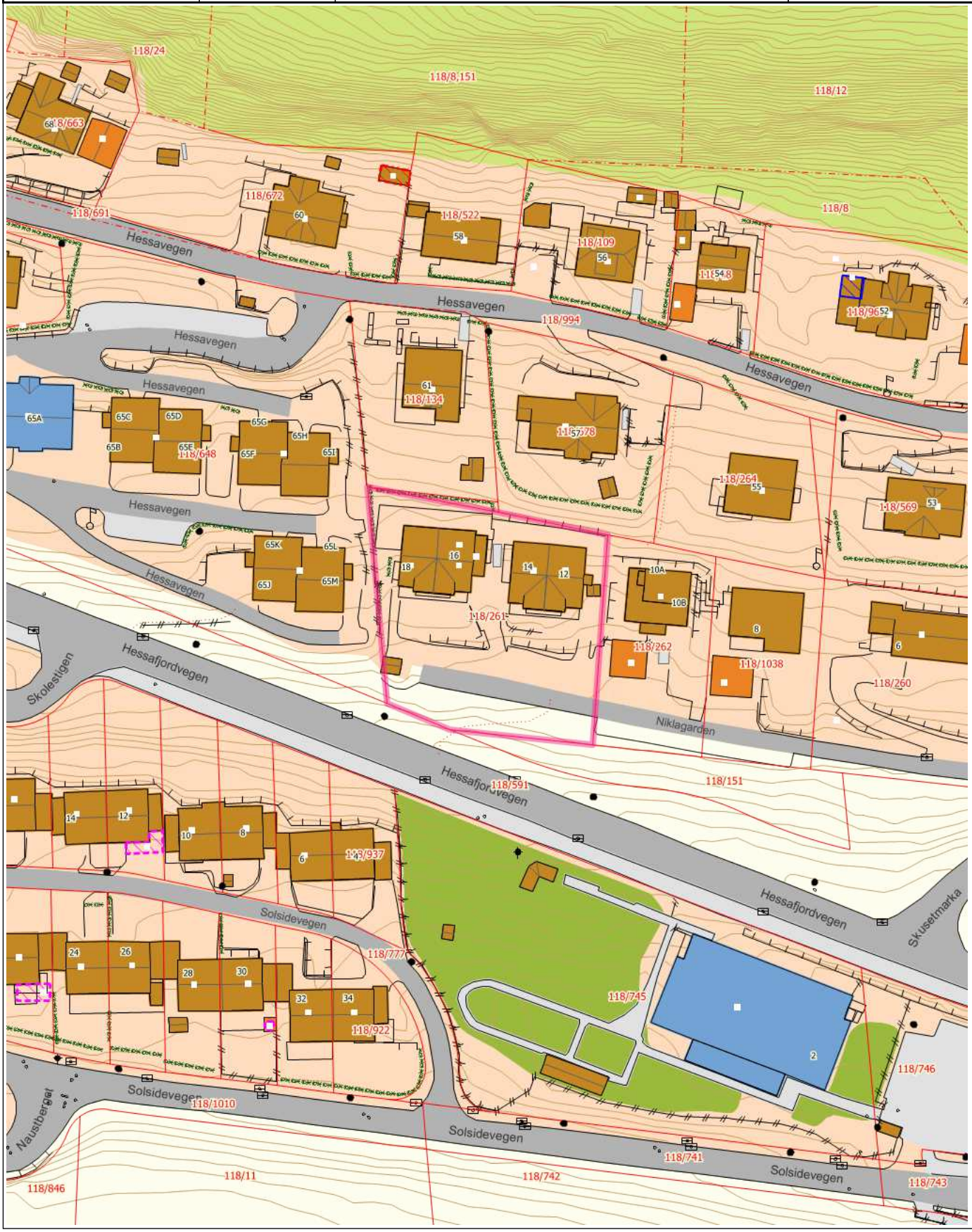
Per Bigseth
avdelingsingeniør

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Niklagarden 12 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

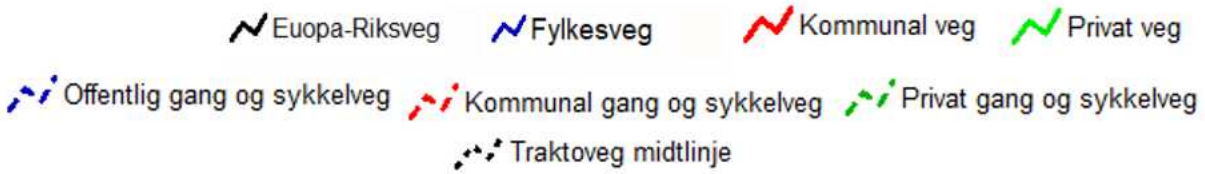
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer..
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje, carport og uthus
- Næring og carport
- Sluk
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Bebygd område
- Skog
- 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

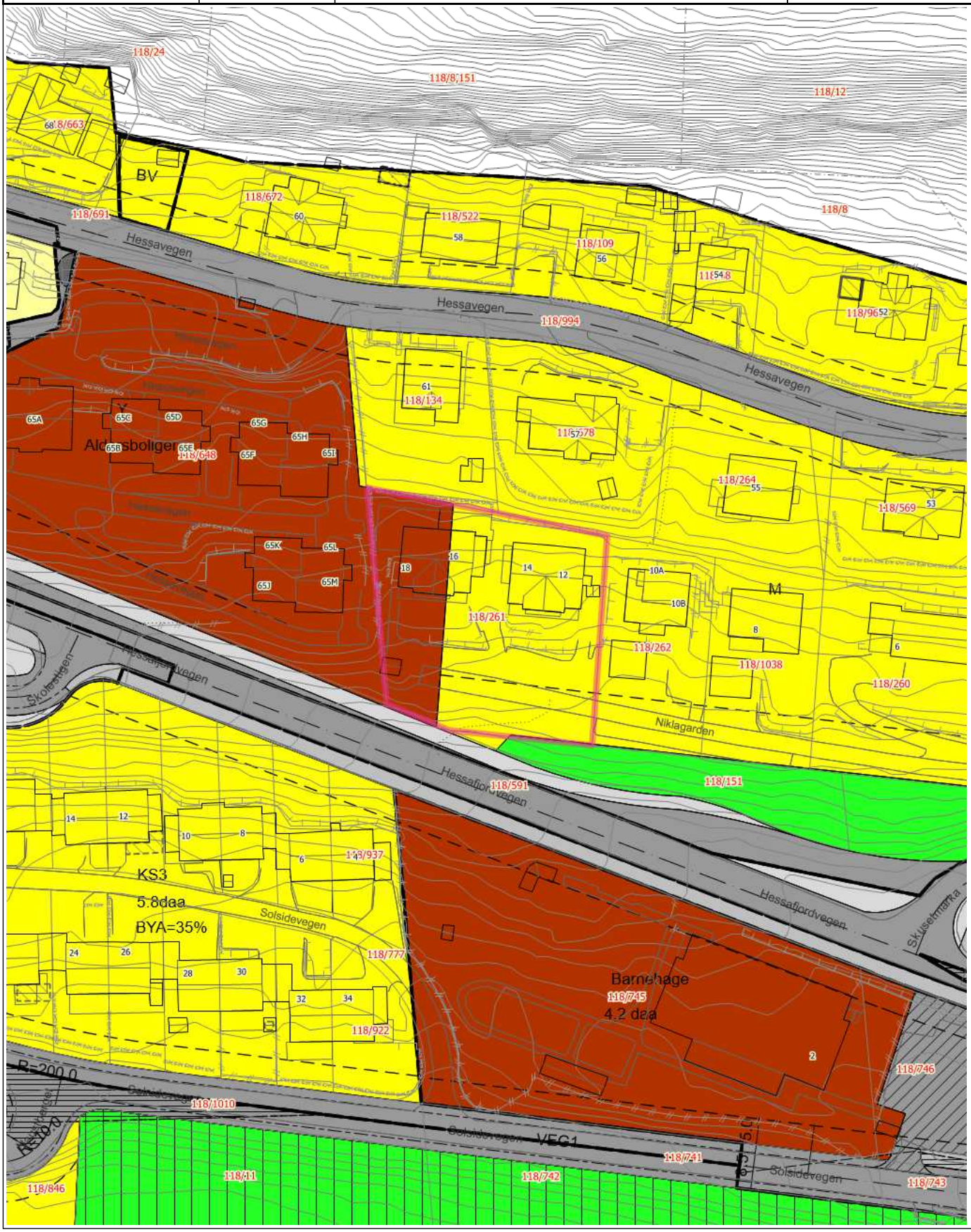
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Niklagarden 12 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer..

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.


Bygningslinje


Grunnmur


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense generert


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Hekk


MurFrittstående


MurLoddrett


Gjerde


Frittstående mur


Loddrett mur


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


GangfeltAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Høydekurve 1m Ålesund


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


Bygg godkjent revet


Byggetiltak Stikningsberegnet


RpGrense


RpFormålgrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kant kjørebane


Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger og anlegg

Frisiktsone ved veg

Boligområde

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Almennyttig formål - barnehage

Almennyttig formål - institusjon

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Annet trafikkområde

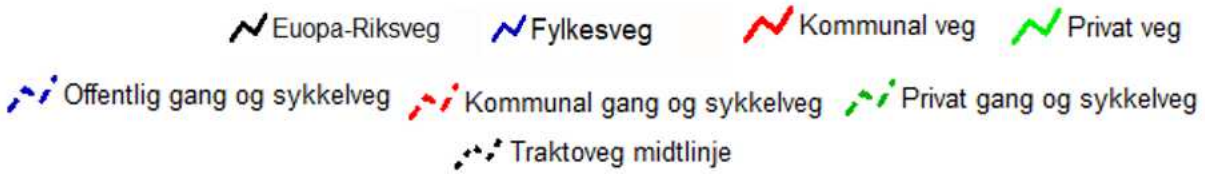
Offentlig friområde

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

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	

331

ALESUND KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HESSA SØR

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til:

1. Byggeområder
   - Boliger, U=0,1 - 0,15. Felt A - R
   - Boliger, U=0,15 - 0,30. Felt S - U
   - Offentlige bygninger. Felt V - X
   - Almennyttig formål. Felt Y og Z

TEKNISK ETAT
Mott. 30 MAI 1985
Ark. nr. Hessa øst

2. Trafikkområde
   - Kjøreveger
   - Gangveger, fortau, sykkelveger
   - Andre trafikkareal

3. Friområder
   - Park, turveg, lek

4. Spesialområder
   - Transformatorkiosker (trafo)
   - Kommunalt renseanlegg

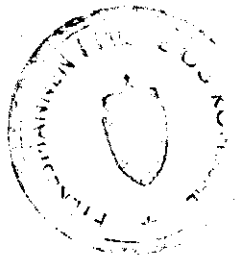
5. § 26 Andre bestemmelser
   - Felles avkjørsel/parkeringsplass
   - Gangveg
   - Lekeområde

§ 2

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende byggevedtekter for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 3

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggevedtektene for kommunen.



Felles bestemmelser

§ 4

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bygningsplassering, størrelse og utforming.

§ 5

Ingen tomt skal bebygges før bygningsrådet har godkjent og vurdert parsellens arrondering. Arronderingen skal bygningsrådet vurdere i forhold til en total tomtedeling av det betreffende område. Denne tomtedeling kan bygningsrådet kreve at grunneier utarbeider før bygningsrådet godkjenner at en parsell fraskilles.

§ 6

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en, ut fra bygningsrådets vurdering, enhetlig og harmonisk utførelse. Farge på bygninger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Bygningsrådet kan bestemme at husgrupper skal ha ensartet takutforming. Takvinkler og møneretning skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan som skal følge byggemelding skal vises areal for beplantning, parkering, garasje og avkjørsel til offentlig veg. Eksisterende vegetasjon som er av verdi for strøket bør bevares. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Hvor planering medfører at forstøtningsmur må oppføres mot nabotomt eller mot veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde dermed reduseres.

§ 9

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved vegkryss er regulerte frisiktlinjer, må det innenfor frisiktsonene (d.v.s. arealet mellom frisiktlinje og veg) være fri sikt i en høyde av 9,5 m over de tilstøtende vegers planum. Arealet innenfor frisiktsonene må ikke brukes slik at fri sikt på noe tidspunkt hindres.

§ 10

I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelsesplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsene innenfor de gjeldende normerte grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som del av byggesøknaden kreves ferdigstillet før ferdigattest gis for de berørte bygg.

§ 11

Bygningsrådet kan på grunnlag av kommunens boligbyggeprogrammer, budsjetter o.l., og ellers i den utstrekning det er nødvendig eller hensiktsmessig, stille krav om rekkefølge og tidsplan for utbygging og ferdigstillelse av utbyggingsområder eller deler av slike.

1. Byggeområder
- Boliger U=0,1 - 0,15. Felt A - R

§ 12

I områdene kan oppføres frittliggende villamessig boligbebyggelse i inntil to hele etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyest liggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 13

Det skal sikres en overdekket bilplass pr. bolig og i tillegg opparbeides en oppstillingsplass for bil pr. leilighet. Bygningsrådet skal godkjenne plasseringen, og kan forlange at parkeringsarealet er opparbeidet før innflyttingstillatelse gis for bolig. Ved utparsellering av boligparseller med felles avkjørsel kan bygningsrådet forlange at det ved utskillelse og utbygging reserveres et eget areal for garasjer/parkering, og hvor bygningsrådet avgjør plassering.

- Boliger, U=0,15 - 0,30. Felt S - U

§ 14

I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Husene skal bygges som frittliggende småhus.

§ 15

Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for en-etasjes og 5,5 m for to-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende, ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og yttervegg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for en-etasjes og 9,0 m for to-etasjes hus.

§ 16

Før parseller tillates utskilt og bebygget, skal bygningsrådet vurdere hvordan utskillelse og byggeanmeldelse vil tilpasse seg en bebyggelsesplan for hele feltet. Bygningsrådet skal forlange at bebyggelsesplanen utarbeides detaljert så vel for boligparsell som for tilhørende fellesareal til parkering, lek og gangareal. En bebyggelsesplan skal først godkjennes når den etter bygningsrådets skjønn virker tilfredsstillende.

§ 17

Bygningsrådet kan tillate at bygning plasseres inntil 2 m fra nabogrense, når vegg og tak mot nabo ikke har vindu.

§ 18

For å begrense biltrafikk på vegen langs stranden syd for boligbyggelsen, skal parkering og garasjer i størst mulig utstrekning anlegges innenfor fellesarealene nord for boligområdene.
Det skal avsettes plass for minst en overdekket bilplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. Bygningsrådet kan forlange at med unntak for eldre og bevegelseshemmede skal all permanent parkering og alle garasjer anlegges innenfor fellesarealene nord for bebyggelsen.

§ 19

Innenfor boligfeltene skal det opparbeides, et i forhold til bebyggelsesplanen for feltet, tilpasset antall felles lek og gangareal. Disse fellesareal skal arrangeres slik at det etableres lettvint gangvegforbindelse mellom bolig og fellesarealet til parkering nord for bebyggelsen. Bygningsrådet skal påse at boligene har en planløsning med dertil tilpasset atkomst.
Bygningsrådet kan gi innflyttingstillatelse når det finner at fellesarealet er tilfredsstillende opparbeidet.

§ 20

Reguleringsplanen viser en retningsgivende parsellinndeling.
Bygningsrådet kan tillate avvik fra denne.

- <u>Offentlige bygninger. Felt V - X</u>

§ 21

I områdene tillates oppført offentlige bygg, og bygg som har tilknytning til den virksomhet som drives, f.eks. personalboliger o.l.
Bebyggelsen kan oppføres i to etasjer, U=0,2 - 0,5.

§ 22

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele feltet og at det også gjøres rede for utendørsanlegg m.v.

- Almennyttige formål. Felt Y - Z

Felt Y

§ 23

I området tillates oppført boliger for eldre og uføre i inntil to etasjer med utnyttelsesgrad U=0,15 - 0,30.

§ 24

Før byggemelding behandles kan bygningsrådet forlange at det utarbeides, en utfra bygningsrådets vurdering, tilfredsstillende bebyggelsesplan for hele feltet, med angivelse av uteplassen, gangareal, parkering m.v. Området skal gis lettvint gangforbindelse vestover til planlagt helsehus.

Felt Z

§ 25

Ytterligere utbygging i området kan kun tillates i begrenset omfang i tilknytning til det bestående bedehus, og innenfor fire meter grense fra nabo. Utnyttelsesgrad U=1,0.

- Kjøreveger

§ 26

Til veg nr. 1 tillates ikke andre avkjørsler og kryss enn de som er vist på planen.

2. Annet trafikkareal

§ 27

Områdene skal søkes parkmessig behandlet, men ikke slik at trafikksikkerhet derved reduseres. I området tillates oppført støyskjermer, oppbygging av voll o.l. Bygningsrådet skal godkjenne utførelse og avskjermingens størrelse.

3. Friområder

§ 28

Områdene skal nyttes til lek og rekreasjon. Byggverk med naturlig tilknytning til friområdet kan oppføres. Kommunaltekniske anlegg, som transformatorkiosker, pumpeanlegg for kloakk o.l., kan oppføres når dette kan skje uten at vesentlige verdier i friområdet dermed reduseres.

§ 29

Utbygging innen friområdene skal skje etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet. Planene skal vise eventuelle bygg, endring av terreng og endring av ny utforming av vegetasjon.

4. Spesialområder

- Transformatorkiosker (SP)

§ 30

Transformatorkioskene skal ha, en etter bygningsrådets syn, utforming med vegger og tak som er tilpasset tilstøtende bebyggelse.

Stadfesta i Molde
den 14.05.85

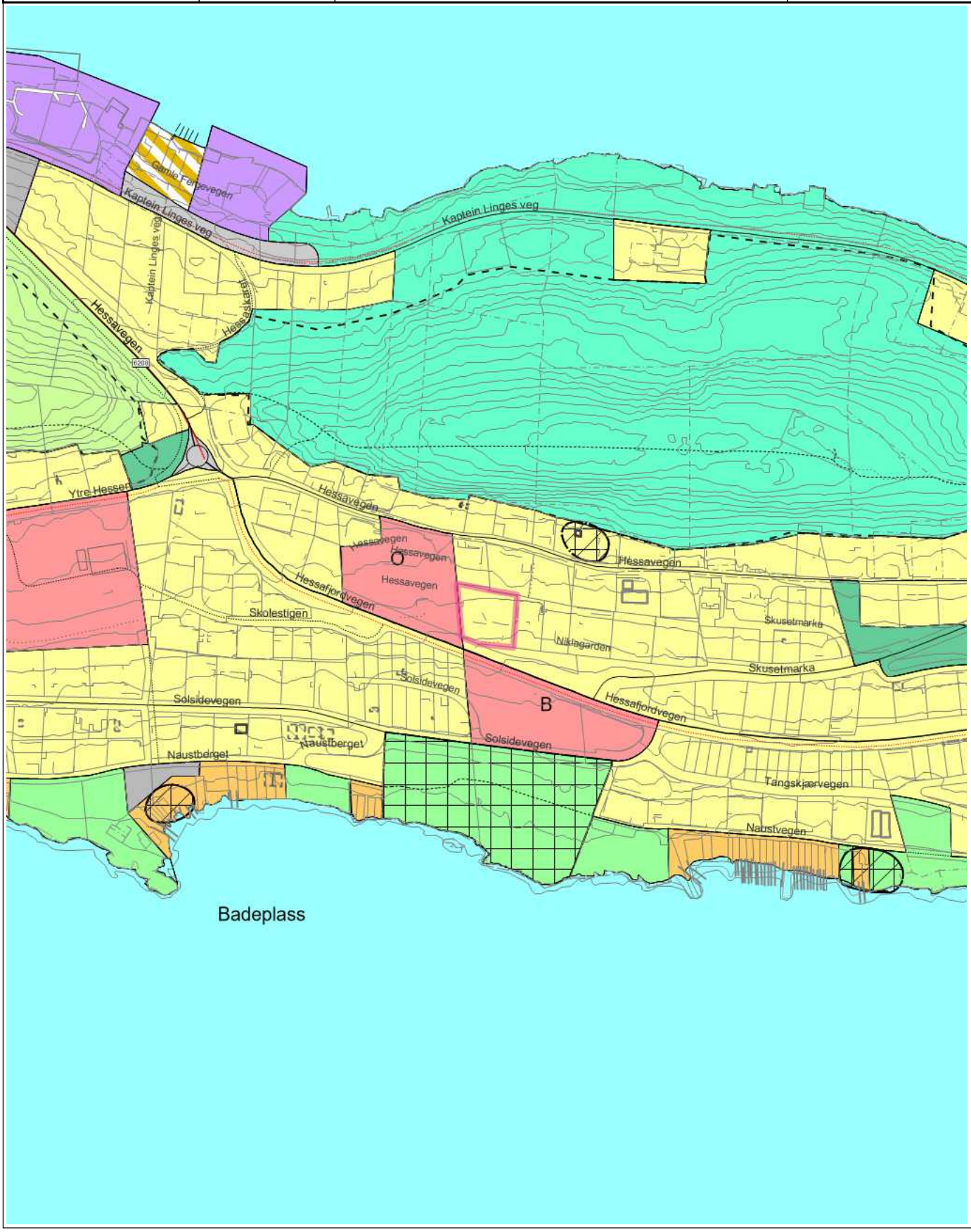
Magne Nerland
førstekonsulent

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 118	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Niklagarden 12 6006 ÅLESUND			
Annen info:				

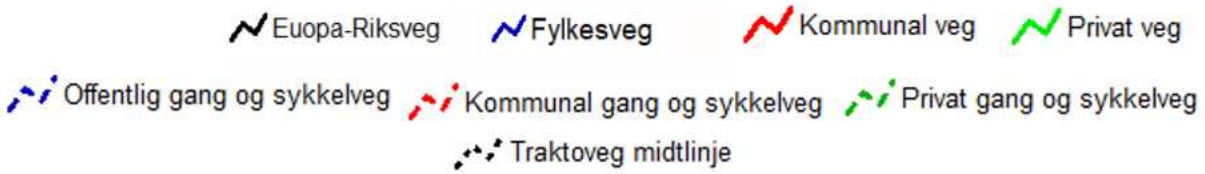
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Rørgate
- Rørgate
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



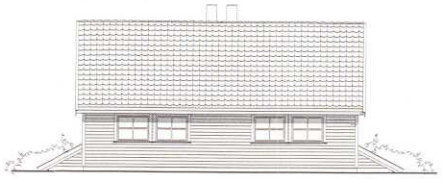
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

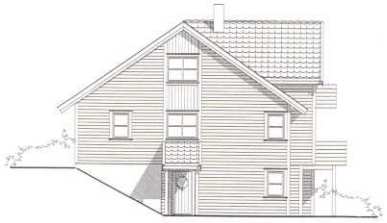
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

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	



FASADE MOT



FASADE MOT

Vedlegg E2

R	REV.			
A	REV.			
REV.	BEMERKELSE			

TILTAKSHAVER : NORHUS ØRSTA AS

BYGGEFASE : Hesse Syd

TEGNTYPE : FASADER

		MÅLESTOKK	1:100
		DATO	24.04.20
		TEGN.	BS
		KONTR.	
ARKITEKT	KONSULENT	PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
		GL29	20037

NORhus ØRSTA AS

KJØPER EGEN

UTARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER

SPROSSER	
YTRE:	UTENPÅLIGGENDE
MELLOM GLASSENE:	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDMÅL/KARMDOR:	

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

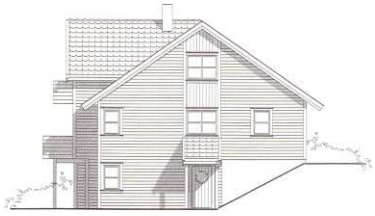
Innspring
Underetg.

164/103



FASADE MOT

GODKJENT PÅ VILKÅR EAT...
- ☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
- ☒ AVDELINGSSJEFEN
- ☒ SAK NR. 714/02 DAT 11.6.02
- ☐ BREV DAT.



FASADE MOT

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JP. 3021 29.01.02
MAPPE NR.
ARK.NR.

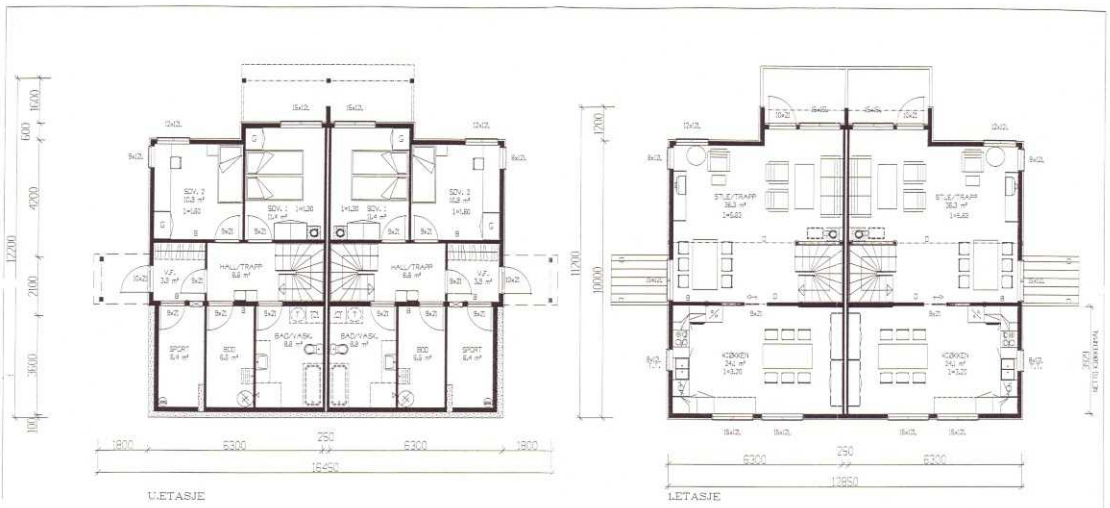
Vedlegg E 1

SPROSSER	
VINDU	UTVENDIG SPROSS
BALKONGDØR/ FRANSKE VINDUER	INNVENDIG SPROSS
KOMBINASJONER	

PLANDT. TERRENG
SAVÆRENDE TERRENG
SNITTANGER

E A	REV. REV.		
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER: NORHUS ØRSTA AS		MÅLESTOKK	DATO 24.04.01
PROSJEKTERT: Hessa Syd		1:100	TEGN. BS
TEGNING: FASADER			KONTR.
NORhus ØRSTA AS	ARKITEKT:	KONSULENT:	PROSJEKT NR. 20038
	TAKSTYP: GL 29		TEGN. NR.
	MATERIALE: EGEN		ERSTATTER TEGN. NR.
	VARME/ INNEKLIMA:		UTARBEIDET AV: NORSK BYGGPLAN as

TEGNINGENE MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



Vedlegg E 4

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
B	REV.	BS.	10.05.21
A	REV.	BS.	03.05.21

TILTAKSHAVER : *NORHUS ØRSTA AS*

BYGGEPLASS : Hessa Syd

TEGNTYPE : *PLANER*

HALESTØKK 1:100

DATO 24.04.21

TEGN. B.S.

KONTR.

NORhus
ØRSTA AS

ARKITEKT

KONSULENT T.HARVIK

PROSJEKT NR. GL29

TEGN NR. 20035

HUSTYPE EGEN

VARIANT INNGANG UHETG.

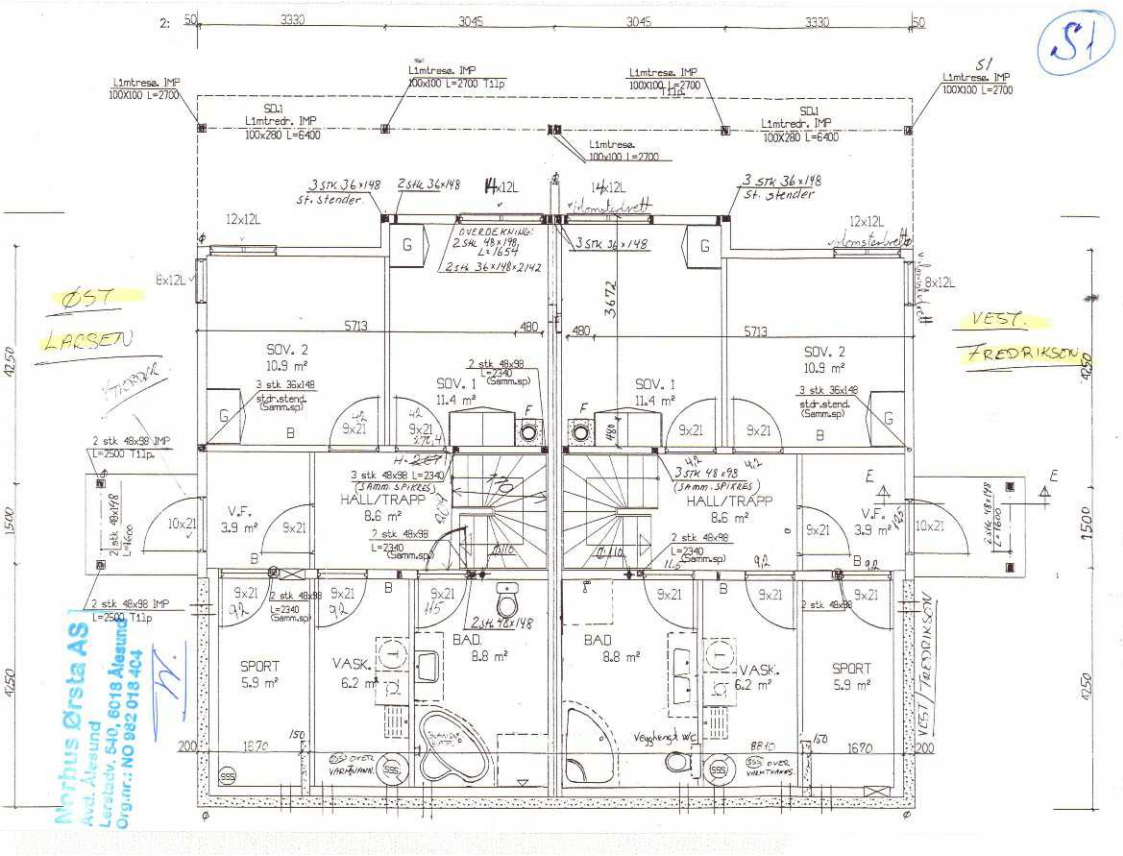
BEARBEIDET AV NORSK BYGGPLAN as

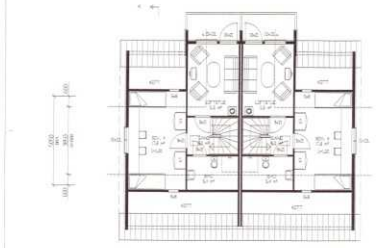
TLF. 91 78 79 80
FAX 91 78 79 90

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.

	BRA	F	BA
KJELLER/UETG.	59,0 m²	0,5	29,5 m²
1.ETASJE	93,2 m²	1,0	93,2 m²
LOFT/2.ETG.	38,4 m²	0,6	23,7 m²
SUM	190,5 m²		146,3 m²
GRUNNFLATE =	122,3 m²		

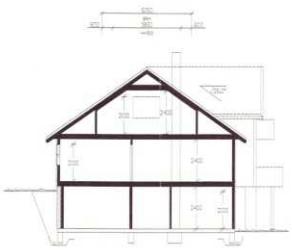
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM


S1
ØST
LARSEN
VEST
FREDRIKSON
SOV. 2
10.9 m²
SOV. 1
11.4 m²
HALL/TRAPP
8.6 m²
V.F.
3.9 m²
SPORT
5.9 m²
VASK.
6.2 m²
BAD
8.8 m²
Limtresa. IMP
100X100 L=2700 T11p
SD1
Limtredr. IMP
100x280 L=6400
Limtresa.
100x100 L=2700
3 STK 36x148
St. Stender
OVERDEKNING:
2 STK 48x198
L=1654
2 stk 36x148x2142
3672
5713
480
3330
3045
3045
3330
12x12L
8x12L
14x12L
2 stk 48x98 IMP
L=2500 T11p
3 stk 48x98 L=2340
(Samm. SPIKRES)
2 stk 48x98
L=2340
(Samm.sp)
3 stk 36x148
std.r.stend.
(Samm.sp)
2 stk 48x198
L=1600
2 STK 48x98
L=2340
(Samm.sp)
2 STK 48x148
Vaskerest WC
BP 40
Morhus Ørsta AS
Avd. Ålesund
Larsbakk, 540, 6018 Ålesund
Org.nr.: NO 982 018 404



LOFTSPLAN

Leveres med uinnredd loft.
Her er forslag til innredning.



SNITT A-A

E3

REV.	BESKRIVELSE	DATO
TILTAKSHAVER:	NORHUS ØRSTA AS	
BYGGETYPE:	Hesse Syd	
TEGNTYPE:	PLAN/SNITT	

MÅLESTOKK 1:100

NORhus
ØRSTA AS

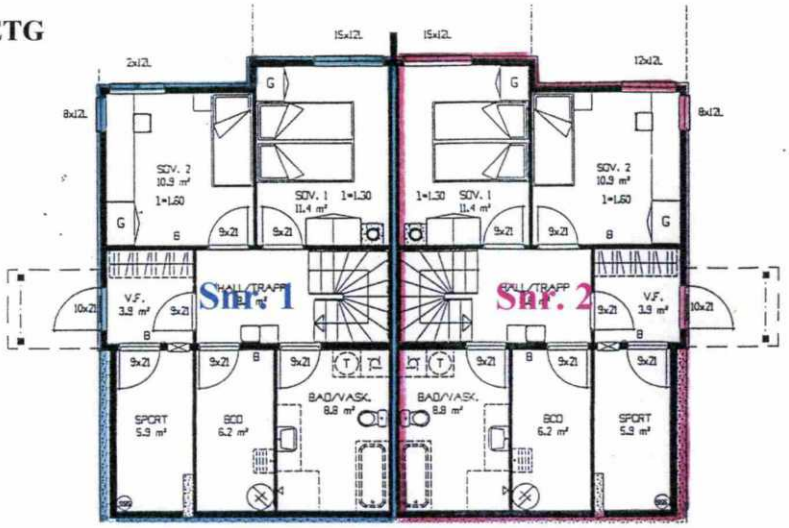
PROSJEKT NR.	TEGN. NR.
OL29	20038

KUNDE: EGEN

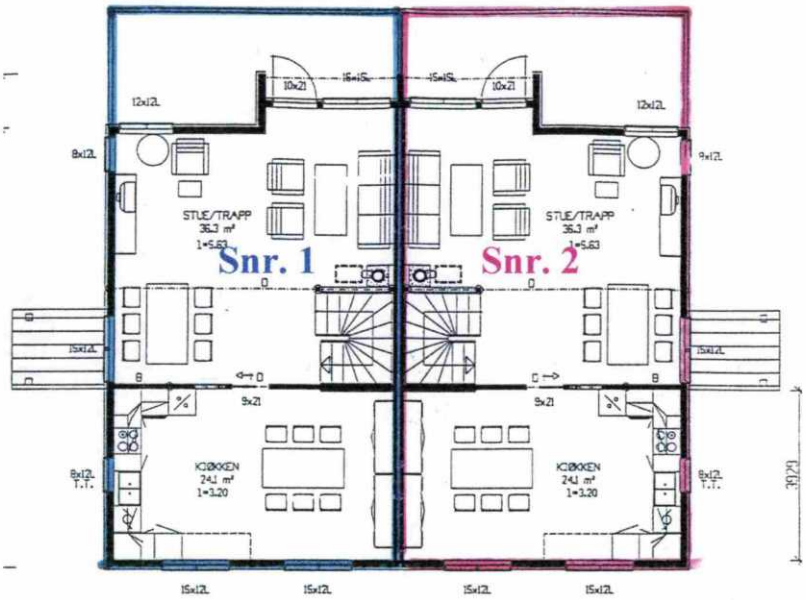
NORSK BYGGPLAN as

HUS 1

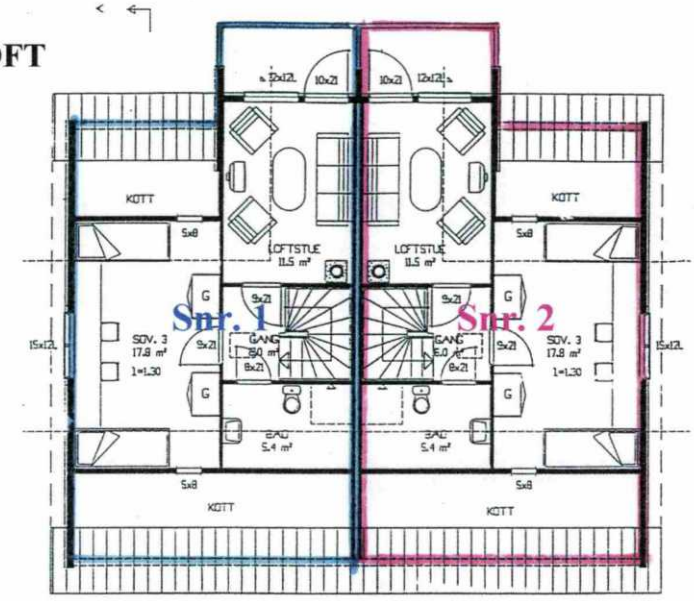
U. ETG



1. ETG



LOFT



s. 1


118/134
61
B
40
118/264
118/211
118/767
55
B
53
B
B
118/648
118/149
118/569
118/8
Gnr. 118 bnr. 261
Hus 2
Hus 1
5
49
B
47
B
118/262
118/260
118/26
118/191
118/0
30
10
20
R=60.00

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:
Niklagarden 12, 6006 Ålesund
Gnr. 118, Bnr. 261, Snr. 1, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260089

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.
