PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

GRØNEBELGVEGEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Søknad om tillatelse for utbygging av 2.etg

Bygningsanmeldelse for tilbygning

Anmeldt tilbygg - våningshus

Ferdigattest

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

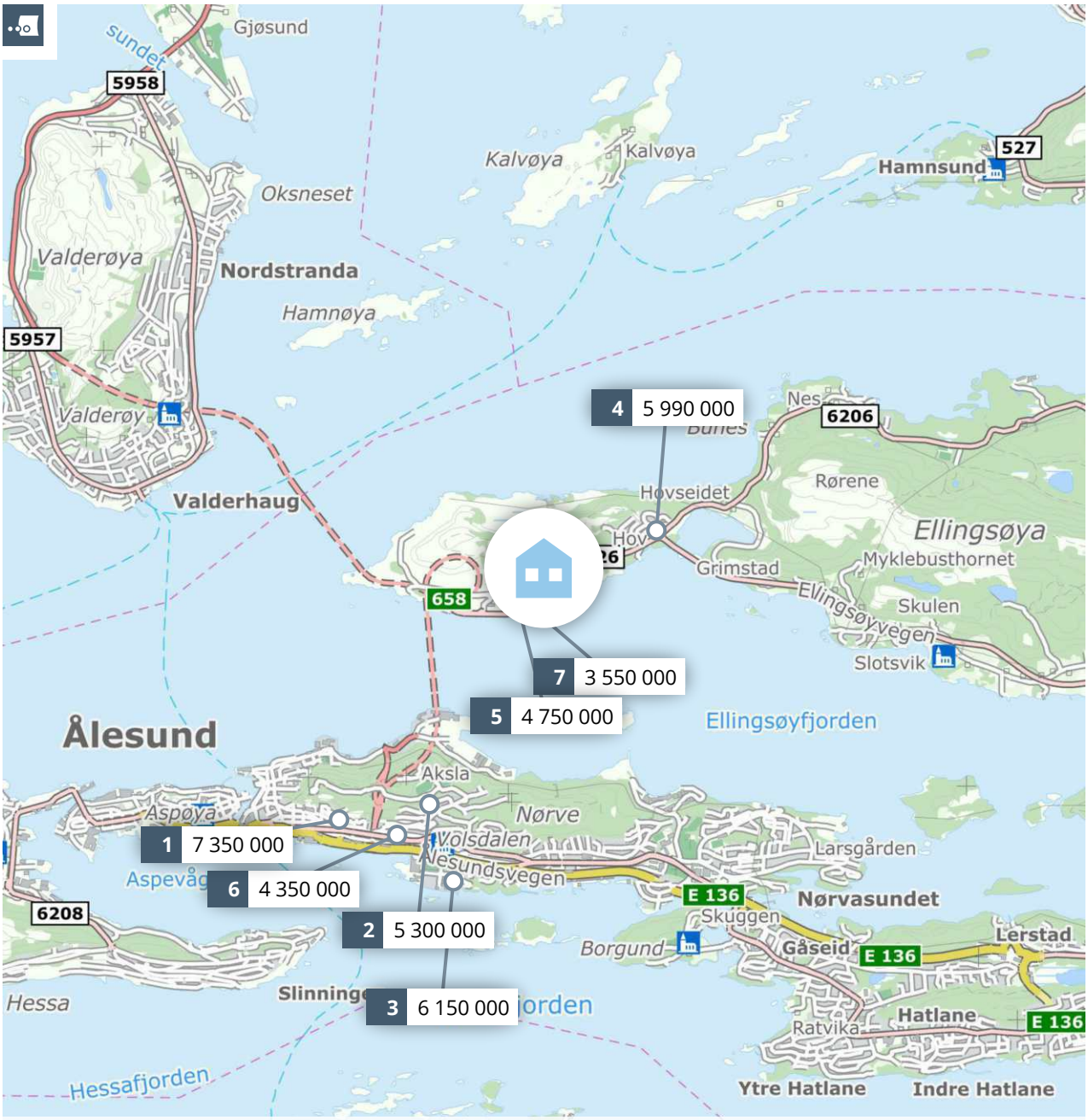
Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRØNEBELGVEGEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 28.05.2026

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

Grønebelgvegen 25, 6057 ELLINGSØY

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 147 BNR 385 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HOFF

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	26 178
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	191 m²	- m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt					597 m²	
Byggeår					1955	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedre Bergvegen 26 217 m² 1905 407 m² 4 sov	01.08.2025	7 500 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**33 871**
2	Fridtjof Nansens veg 5 B 121 m² 1958 444 m² 2 sov	05.05.2026	4 990 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**43 802**
3	Sjømannsvegen 13 D 230 m² 1972 444 m² 2 sov	13.05.2026	6 300 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**26 739**
4	Hovstien 1 B 147 m² 2021 464 m² 4 sov	18.11.2025	5 990 000	**5 990 000**	0	5 990 000	**40 748**
5	Skjønbergvegen 19 A 136 m² 2013 359 m² 4 sov	06.11.2024	4 730 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**34 926**
6	Fjellgata 68 143 m² 1933 325 m² 3 sov	17.03.2026	4 500 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**30 420**
7	Langenesvegen 20 A 138 m² 2012 366 m² 3 sov	14.08.2018	3 590 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**25 725**

Lekker tomannsbolig over to plan med god standard og utleie.

Her bor du i et populært og familievennlig område, med kort vei til flotte turområder og det du trenger i hverdagen. Barnehage, skoler, dagligvarebutikk og bussforbindelser finnes i nærområdet, samtidig som Ålesund sentrum ligger kun ca. 8–10 min unna med bil. Til Moa, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, er det ca. 15–20 min.

Underetasje:
Kjøkkeninnredning fra Kvik med mørke glatte fronter og laminat benkeplate med oppvaskkum fra 2022. Det er glassplate på vegg bak induksjon platetopp og oppvaskkum. Integrerte hvitevarer som fullintegrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Det er aquaalarm i benkeskapet og komfyrvakt. Det er Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter.

Helfliset bad/vaskerom med varmekabler. Innredet med servantinnredning med to mørke skuffer, helstøpt kompositt servantplate og speil med tre dører. Utstyrt med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett med drensutløp og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

1.etasje:
Kjøkkeninnredning fra Kvik med mørke glatte fronter fra 2022. Det er fliser på vegg over laminat benkeplate og underlimt kompositt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er komfyrvakt og Waterguard er lokalisert i benkeskap. Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter.

Helfliset bad kombinert med vaskerom fra 2022 og gulvvarme. Innredet med servantinnredning med to mørke glatte skuffer, helstøpt kompositt servantplate og speilskap med tre speildører. Utstyrt med vegghengt toalett med drensutløp og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Spalteventil i vindu, og tilluft ved dør.

Overflater:
Gulvflater med laminatgulv og fliser.
Veggoverflater med malte flater og mdf-panel. Fliser.
Himlinger med malte flater.

Inneholder:
Underetasje: Entré/gang/trapperom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, gang, bod.
1.etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom.

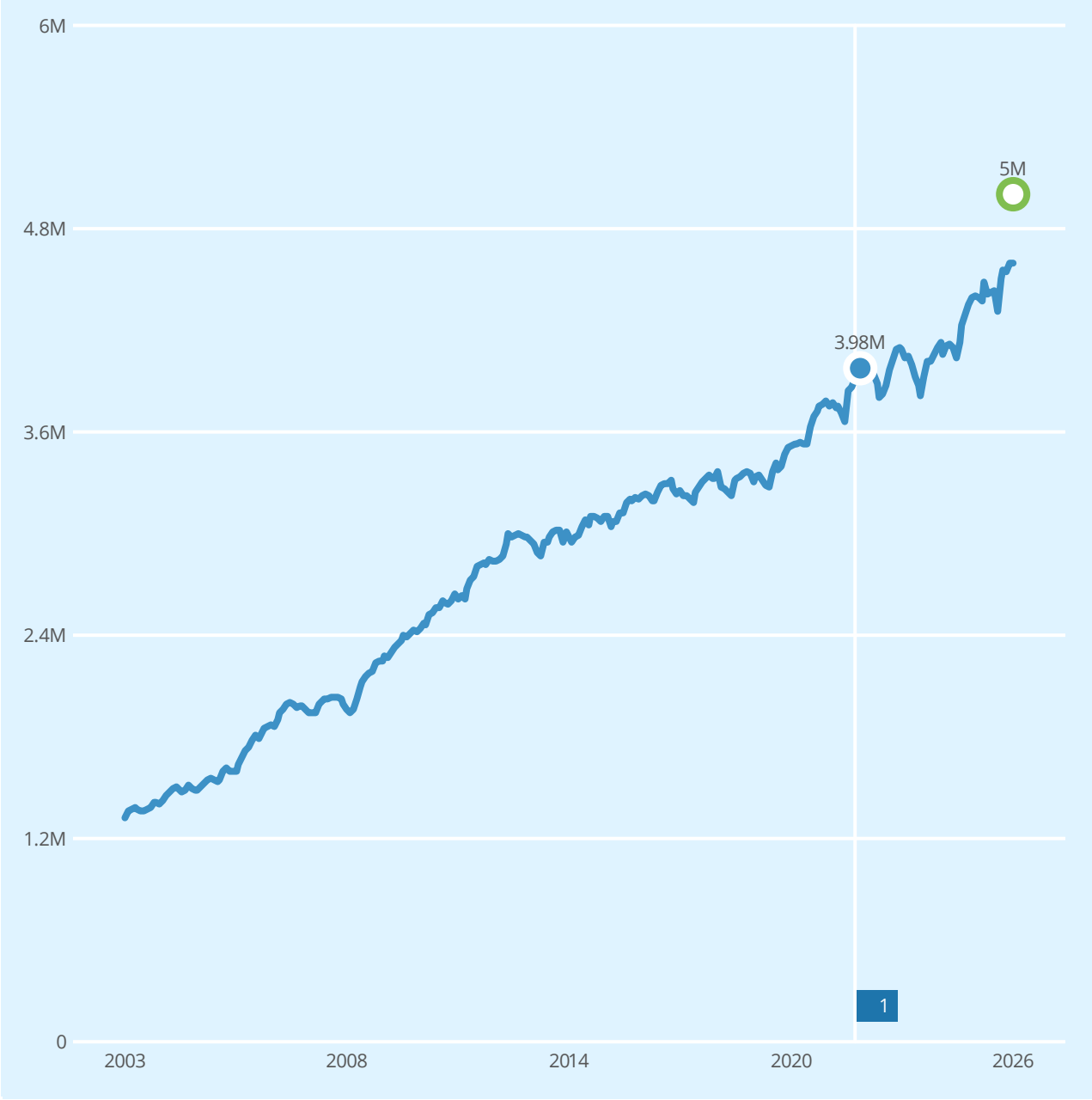
Utleiedelen er utleid for kr. 12.600 per mnd + strøm

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.05.2022	18.05.2022	05.07.2022	4 190 000	3 980 000	0	3 980 000	
23.01.2020		23.01.2020	-	2 200 000	-	2 200 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

18
tomannsboliger til salgs

6.2M
6.0M
5 842 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Tomannsboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

47
tomannsboliger solgt

4 885 000 Salgspris i snitt
4 878 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 413 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

32 690 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

26 178 Grønebelgvegen 25
Totalpris 5 000 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Grønebelgvegen 25 , 6057 ELLINGSØY

ÅLESUND kommune

gnr. 147, bnr. 385, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18657-1930 **Eiendomsverdi ref nr:** JQ1258

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

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.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

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: 1955

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med pappshingel.
Metall takrenner/nedløpsrør.
Yttervegger i murt konstruksjon som utvendig er pusset/malt, dels bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murene er utvendig isolert/pusset. Registrert musesperre bak bordkledning.
Yttertak i tresperrekonstruksjon/plassbygde tretakstoler. Undertak med tretaktro.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har felles teak hovedytterdør, og teak ytterdør underetasje.
Harmonie ytterdør med vertikalt glassfelt til utleiedel.
Balkongskyvedør og verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.
2 sydvendte balkonger a` 3 m2 oppført i betong. "Sluker" i dekke.
Terrasse på vestsiden på 27 m2 med terrassebord og trerekkverk.
Treterrasse i hage mot syd. Areal 18 m2 med terrassebord.
Støpt trapp opp til felles hovedytterdør.
Angående sameiet. Tak-konstruksjon og taktekking er sameiets felles konstruksjon, og disse bygningsdelene berører ikke den takserte boligen direkte.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med laminatgulv
Veggoverflater med malte flater og mdf-panel.
Himlinger med malte flater
Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Noe støpt etasjeskiller (mellom krypkjeller og 1.etasje).
Murte pussede piper. Vedovn på glassplate i stue 1.etasje. Vedovn på metallplate i underetasjen. Pusset pipe/brannmur. 2 sotluker.
Uvisst om pipe lengs vest er i bruk (iike i bruk i den takserte boligen). Pipen som er i bruk og har tilkoblet 2 ildsteder. På sotluken er det informert om at skorstein er rehabilitert.
Hulltaking er foretatt i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Bod underetasje mot terreng har laminatgulv. Betongmur er utforet, isolert og kledd med mdf-panel. Det er registrert plast bak mdf-panel.
Tretrapp med tette opptrinn mellom etasjene.
Hvite formpressede innerdører. Brannklassifisert dør i 1.etasje mot felles trapperom.
Garderobeskap med 4 speildører i entre/gang 1.etasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom underetasje:
Servantinnredning med 2 mørke skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører.. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp. Opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom 1.etasje:
Servantinnredning med 2 mørke glatte skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning i underetasje med mørke glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum. Fullintegrert oppvskmaskin. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Glassplate på vegg bak denne, og bak oppvaskkum. Aquaalarm i benskapet. Komfyrvakt.
Det er Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter.

Kvik Kjøkkeninnredning i 1.etasje med mørke glatte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt kompositt oppvaskkum. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfrvakt. Waterguard i benkeskapet.
Det er Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Felles fordelerskap med rør i rør opplegg. Felles fordelerskap er montert i krypkjeller. Adkomst via utvendig luke. Avstegningsventil i rørskapet. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
og ved vanninntak på vegg i krypkjeller. Det ble også observert utvendige stoppekran på sydsiden av boligen.
Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.
Toshiba luft til luft varmepumpe.
2 varmtvannsbereder på 190 liter.
Ledspotter m/dimmere i boligen.
El-skap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. Utelukkende vurdert utifra alder. Det er opplyst av tidligere selger at alle drensledninger er av plast. Tilstandsgrad settes derfor på bakgrunn av observasjoner, og opplysninger fra tidligere eier som sier drenering og fuktsikring
skal ha vært utført i 2020. Observasjoner tyder på at det ikke er drenert rundt absolutt hele huset.
Observert betongmur i hulltakingsområdet. Murene er utvendig isolert/pusset og malte 2020.
Felles betong forstøtningsmur i trappeløpet. Lav felles forstøtningsmur m/betong/naturstein på vestsiden mot vei. Begge er felles for sameiet.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Utvendig avløpsrør av plast, og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning tilknyttet Ellingsøy Vannverk via privat stikkledning.
Det er oljetank i stål i felles krypkjeller. Antas fra byggeår. Felles krypkjeller med adkomst fra luke på vestsiden, og trestige ned til krypkjeller. Stein og jord på grunnen. Betongmurer og betong himling. Ikke nærmere vurdert da det er felles krypkjeller for sameiet hvor det er montert bl.annet varmtvannsberedere. Disse står på gulv med støpt betong. Bemerker at det er noe vanninnsig i grunnen på krypkjelleren.

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

Dør til utleiedel er ikke brannklassifisert.
På ene soverom i utleiedel er det mindre enn 10 % dagslys av rommets areal. Vinduet er også litt mer enn 1 meter opp fra gulvet.
Lav etasjehøyde i underetasje helt ned til 203 cm på det laveste.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

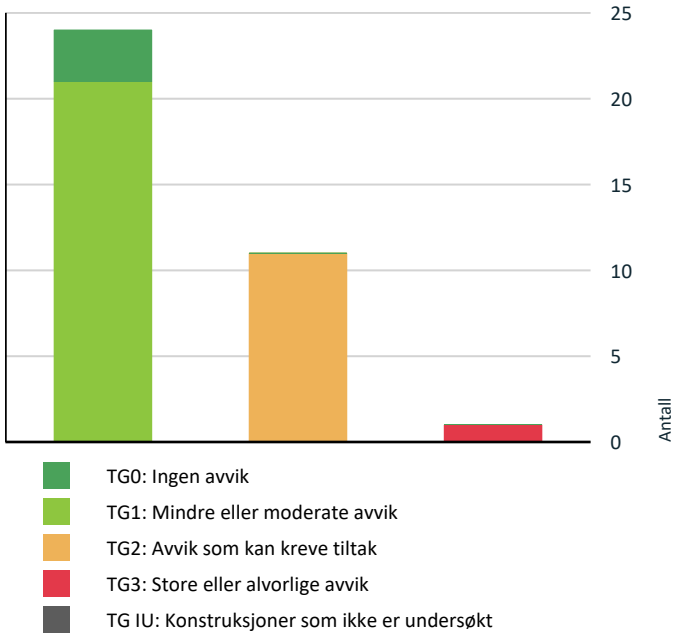
Tomannsbolig

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

Noe små forandringer i underetasje. Det er ikke dør til boden (åpen løsning mellom gang og bod). Gang/trapperom er avdelt med dør mot utleiedel. Kjellerstue fremstår nå som stue/kjøkken (det er montert kjøkkeninnredning).
I 1.etasje er det nå åpen løsning stue/kjøkken. 2 vegger er også fjernet i entre/gang. Stue er avdelt med ekstra soverom.

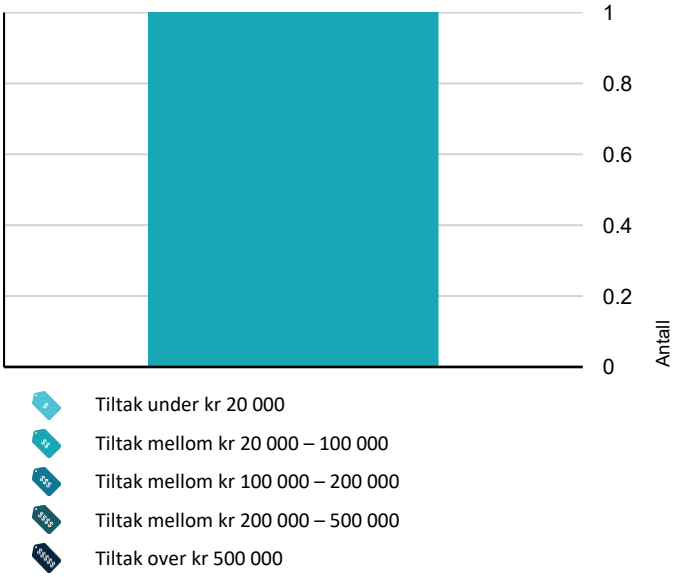
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Laminatgulv	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Horisontaldelt tomannsbolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Modernisert i perioden 2020-2022. 1.etasje renovert 2022 i følge eier.
2023	Modernisering	Ny terrasse vest.
1970	Tilbygg	Tegninger er datert 1970. Gjelder tilbygg mot nord.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med pappshingel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefaler jevnlig kontroll av undertak (berører ikke den takserte seksjonen direkte).

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Metall takrenner/nedløpsrør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i murt konstruksjon som utvendig er pusset/malt, dels bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murene er utvendig isolert/pusset. Registrert musesperre bak bordkledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har felles teak hovedytterdør, og teak ytterdør underetasje. Harmonie ytterdør med vertikalt glassfelt til utleiedel. Balkongskyvedør og verandadører med trekarmer og 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2 sydvendte balkonger a` 3 m2 oppført i betong. "Sluker" i dekke. Terrasse på vestsiden på 27 m2 med terrassebord og trerekkverk. Treterrasse i hage mot syd. Areal 18 m2 med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse i hage syd med synlig svokk i terrassebord.
Avrenning fra sluker på balkonger er ikke koblet til drenering e.l.
Balkonger med slitasje på malte flater.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Terrasse i hage syd må påregnes oppretting.
Avrenning fra sluker på balkonger må etableres.
Balkonger må påregnes overflatebehandling, også på undersiden.



Svokk i terrassen.



Ingen viderført avrenning fra balkonger.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Angående sameiet. Tak-konstruksjon og taktekking er sameiets felles konstruksjon, og disse bygningsdelene berører ikke den takserte boligen direkte.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater med laminatgulv
Veggoverflater med malte flater og mdf-panel.
Himlinger med malte flater

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Laminatgulv

Beskrivelse

Laminatgulv stue/kjøkken 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

På laminatgulv stue/kjøkken er det stedvis noen småskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pr.dato fungerer det med nevnte avvik. På sikt må en påregne fornyelse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag. Noe støpt etasjeskiller (mellom krypkjeller og 1.etasje).

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.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 15-25 mm stue/kjøkken 1.etasje.
Avvik på 15 mm i entre/gang 1.etasje.
Avvik på 15 mm ene soverom i 1.etasje.
Avvik på 20 mm i gang og bod underetasje.
Det ble målt 8 mm høydeforskjell på 2 meters avstand ene soverom i underetasje.
Det ble målt 3 mm høydeforskjell på 2 meters avstand stue/kjøkken underetasje.
Det ble målt 6 mm høydeforskjell på 2 meters avstand på 2 soverom i 1.etasje.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Bod underetasje mot terreng har laminatgulv. Betongmur er utforet, isolert og kledd med mdf-panel. Det er registrert plast bak mdf-panel.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

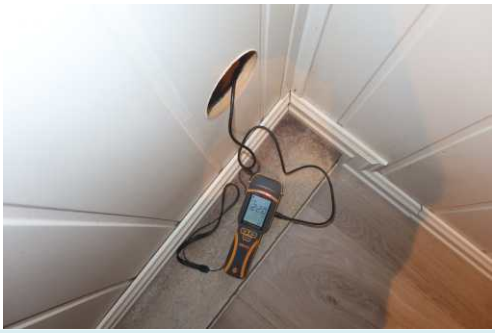
Tilstandsrapport

Det er i hulltaking utforet vegg bod målt ca 22 % fuktighet i treverk, som er et nivå fuktskader kan oppstå. Ikke synlig fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler å overflatebehandle mdf-panel i det aktuelle området. Veggene bør derettter ikke tildekkes. Andre områder kan ha avvik som ikke er avdekket ved denne undersøkelsen. Skjulte skader kan aldri utelukkes.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med 2 mørke skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører.. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet har overflater og sanitært opplegg fra

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Plastsluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning med 2 mørke glatte skuffer, og med helstøpt kompositt servantplate. Overskap med 3 speildører. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt wc med drensutløp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte. Spalteventil i vindu, og tilluft ved dør.

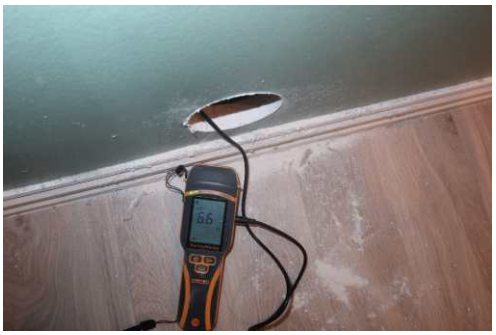
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum. Fullintegrert oppvskmaskin. Integrert stekeovn. Induksjon platetopp. Glassplate på vegg bak denne, og bak oppvaskkum. Aquaalarm i benskapet. Komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kvik Kjøkkeninnredning med mørke glatte fronter. Flis på vegg over laminat benkeplate. Underlimt kompositt oppvaskkum. Induksjon platetopp. Integrert stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Komfrvakt. Waterguard i benkeskapet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er Røroshetta kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **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

Felles fordelerskap med rør i rør opplegg. Felles fordelerskap er montert i krypkjeller. Adkomst via utvendig luke. Avstegningsventil i rørskapet. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.
og ved vanninntak på vegg i krypkjeller. Det ble også observert utvendige stoppekran på sydsiden av boligen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, og spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Toshiba luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 varmtvannsbereder på 190 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Ukjent om det er totalt rehabilitert. Se eiers egenerklæring.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Henviser til boligmappa. Samsvarserklæring fremvist er datert 11.02.2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utifra at det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang på el-anlegget av en el-fagmann.



El-skap med automatsikringer i utleiedel.



El-skap med automatsikringer 1.etasje. Plastsluk

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent utførelse/materialvalg på drenering/fuktsikring. Utelukkende vurdert utifra alder. Det er opplyst av tidligere selger at alle drensledninger er av plast. Tilstandsgrad settes derfor på bakgrunn av observasjoner, og opplysninger fra tidligere eier som sier drenering og fuktsikring skal ha vært utført i 2020. Observasjoner tyder på at det ikke er drenert rundt absolutt hele huset.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe vanninnsig i krypkjeller

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Observert betongmur i hulltakingsområdet. Murene er utvendig isolert/pusset og malte 2020.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Antas fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tanken er ikke i bruk men bør fjernes.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dør til utleiedel er ikke brannklassifisert.
På ene soverom i utleiedel er det mindre enn 10 % dagslys av rommets areal. Vinduet er også litt mer enn 1 meter opp fra gulvet.
Lav etasjehøyde i underetasje helt ned til 203 cm på det laveste.
Lav rekkverkshøyde gjelder balkonger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er behov for tiltak

Om det skal være mur mot vei på vestsiden bør den rives og bygges ny.



Om det skal være mur mot vei på vestsiden bør den rives og bygges ny.

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

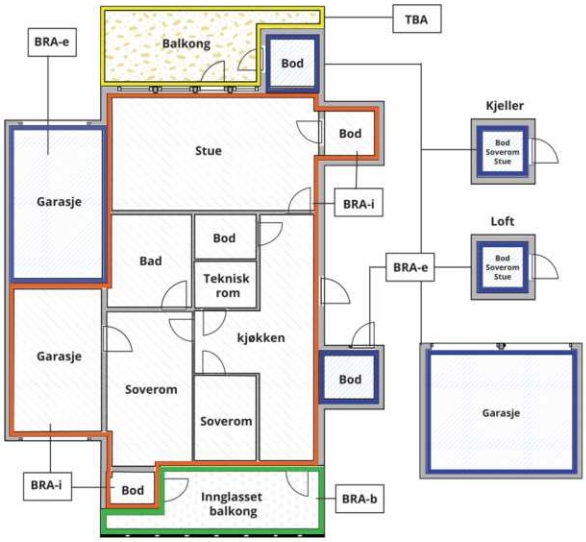
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	85			85	27
1. etasje	106			106	6
SUM	**191**				**33**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe små forandringer i underetasje. Det er ikke dør til boden (åpen løsning mellom gang og bod). Gang/trapperom er avdelt med dør mot utleiedel. Kjellerstue fremstår nå som stue/kjøkken (det er montert kjøkkeninnredning).
I 1.etasje er det nå åpen løsning stue/kjøkken. 2 vegger er også fjernet i entre/gang. Stue er avdelt med ekstra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen rehabilitert i perioden 2020 - 2022.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er laget utleiedel i del av underetasje. Den takserte seksjonen er oppført kun med 1 boenhet i matrikkel. Bemerker at det ikke er brannklassifisert dør til utleiedel.

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Denis Sjåstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	147	385		1	597.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Grønebelgvegen 25

Hjemmelshaver
Sjåstad Denis, Engkrog Julie Ytterdal

Eierandel
228 / 352

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Horisontaldelt tomannsbolig med beliggenhet på Hoffland/Ellingsøya, ca 7 km fra Ålesund sentrum via undersjøiske tunneller. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk og buss-stopp.

Adkomstvei

Ligger til privat vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet Ellingsøy Vassverk

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Sydvendt tomt som er opparbeidet med grøntareal/hekk og noe beplantning. Utsikt syd fra tomten mot Ellingsøyfjorden, og mot Sunnmørsfjellene. Singlet innkjørsel med lett adkomst til eiendommen fra kommunal vei i området. Gode solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind				

Kommentar
Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger m/tilbygg	15.06.1970		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	04.11.2015		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Seksjonering	21.12.2020		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Igangsettingstillatelse	08.03.2022		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.04.2022		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest rehabilitering skorstein	27.02.2012		Gjennomgått		Nei
Vedtak	08.03.2022	Etablering av ny skillevegg i trapperom 1 etg, samt bruksendring underetasje.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

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/JQ1258

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

Dato: 13.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260109
Addresse	Grønebelgvegen 25		
Postnr.	6057	Sted	ELLINGSØY
Selgers navn	Julie Ytterdal Engkrog		
Selgers navn	Denis Sjåstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

27689190

Våtrom

Initialer selger:
J Y
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Renovert av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Dillon Flis AS har lagt membran og fliser. Rørlegger-AS har gjort alt av vann og avløp i følge forrige eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dillon Flis AS monterte membran og tetting ifølge forrige eier.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørlegger - AS har montert sluk ifølge forrige eier.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J Y
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Koblet vann og avløp for kjøkken i kjeller.Oppgradert røranlegg av tidligere eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Rørlegger AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tekking av taket. Nytt vindu. Under forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Spjelkavik Tak/Hjørungnes, tekking av taket. Harang og Håndlykken Montering avnytt vindu. Gjort av forrige eier.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terasse mot vest i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Satt opp selv.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært observert mindre forekomst av sopp-/muggdannelse på kjellervegg i bodareal.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering fra 2020 ifølge forrige eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Montert ny drenering av BJARTE LØVOLD AS

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Gjort av forrige eier ved seksjonering av boligen.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt ble oppgradert i 2022 i forbindelse med totalrenovering ifølge forrige eier.2022 - Oppkobling av kjøkken i kjeller, Elbil-lader, og varmepumpe i hovedetasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentajson på arbeid rundt det elektriske.Jansen Elektro - Alt av installasjon ved oppgradering i 2022 + kjøkken kjeller og elbil lader i ettertid.EL24 - for varmepumpe og utestikk til denne.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Oljetank i felles krypkjeller. Ikke i bruk.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terasse mot vest.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leilighet/hybel i kjelleren. Felles yttergang, med egen inngang til hybelen fra gang.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjente rom i forbindelse med sekjonering i 2020 av forrige eier.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

10 Bp/m3 gjennomsnitt siste året.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Sprekker på enkelte skjøter på laminatgulvet.

Er forholdet utbedret?

Nei.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ref omseksjonering og bruksendring av kjeller.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabo setter opp carport på sin del av tomten. På østsiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Disponering av tomt mellom seksjonene. Totalt 4 parkeringsplasser som deles ved innkjøsel + areal på nordsiden er felles.Denne seksjonen disponerer plen og platting/terasse på sør- og vest-siden av boligen. Andre seksjonen disponerer østsiden.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ref punkt om bodareal i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	13.05.2026
Signert av	*Julie Ytterdal Engkrog*
Signert av	*Denis Sjåstad*

Initialer selger:
J Y
D S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Grønebelgvegen 25, 6057 ELLINGSØY**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301999**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178982354**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **385**
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 **1955**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **240,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **227,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 490 kWh**

Borgund bygningsråd, møte 14/9 1967

Side
Sak nr. 1016/67
Eksp. PSAa

Hr. Hans Volstad

ELLINGSØY

ANM. PÅBYGG

Det søkes om tillatelse til å bygge ut stue i 2dre etg. over altan.

VEDTAK:

Påbygget godkjennes av bygningssjefen i samsvar med delegasjon etter bygningslovens § 14. Lover og forskrifter må følges.

BORGUND BYGNINGSRÅD
Bygningssjef

Eksp. 15/9-67

Idet forøvrig henvises til bygningsloven bemerkes:

Ingen gravnings- eller bygningsarbeider forøvrig må påbegynnes før bygningsrådets tillatelse er innhentet (§ 131,1). Dette gjelder også reparasjoner. Er sådan tillatelse innhentet skal bygningsrådet skriftlig varsles (§ 136) minst 2 dager før når:

1) Gravningsarbeider påbegynnes.
2) Fundamenter skal anlegges.
3) Isolasjonsskiktet skal legges, etter at murflaten er avglattet.
4) Hvert enkelt bjelkelag er lagt, og arbeidet skal fortsettes. Ved murhus må bjelkehodene ligge synlig for inspeksjon.
5) Drensledning er lagt utenom huset — før noen del av grøften er gjenkastet.
6) Puss- og innredningsarbeider påbegynnes i murhus (§ 136).
7) Gulvbord skal legges over stubbeloftsfyll.
8) Dytting av dører og vinduer er foretatt, førr innkledning.
9) Piper og ildsteder er ferdige.

NB. Alle rørleggerarbeid anmeldes og besiktiges særskilt etter regler utferdiget av byingeniøren.

Ethvert skur — selv om det er uten vegger — er undergitt anmeldelsesplikt (§§ 119, 120, 131). Likeså forstøtningsmur og innhegning mot gate.

Der skal oppgis en person som alltid har å være tilstede på bygget når byggherre eller ansvarshavende er fraværende, og som kan motta bygningsrådets eller inspektørens meddelelser (§ 138).

Ingen bygning eller del derav må taes i bruk før man har fått ferdigattest (§ 142,1). Før sådan meddeles skal den bebyggede flate være inntegnet på målebrevet, liksom samtykke må foreligge fra helserådets ordfører, samt fra feiermester om at alle piper og ildsteder er lovlig utført. Er der — under arbeidets gang — på lovlig vis foretatt forandringer fra den opprinnelige anmeldelse, skal det innleveres fullstendige tegninger over bygningen i dens endelige, godkjente skikkelse før ferdigattest meddeles (§ 143). Tegningene skal være tydelig, ordentlig og fagmessig utført med tusj på holdbart papir eller lerret (eller godkjente kopier, undertegnet og datert.

Den som påbegynner eller lar påbegynne et arbeid uten erholdt tillatelse straffes med bøter (§ 152). Samme straff rammer den som tar i bruk eller lar ta i bruk bygning eller del av bygning, ildsted eller annen innretning uten ferdigattest, eller som benytter eller lar benytte bygning på annen måte enn tillatt.

Påbegynnes et arbeide uten tillatelse eller på annen måte enn tillatt, kan det stanses av bygningssjefen — i fornødent fall ved politiets hjelp (§ 153). Et ulovligt arbeide skal fjernes eller det ulovlige rettes innen en av politiet nærmere fastsatt frist, med deretter løpende dagmulkt.

Nærværende bygningsanmeldelse fremlagt i lovlig møte i ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

_____ hvor da

Anmeldelsesskjema som foreskrevet av
ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD
må utferdiges for ethvert byggeforetagende

Til salgs hos
Johs. Havnevik A.s

J. nr. _____

Bygningsanmeldelsen innsendes in dupio, med 2 sett tegninger. I tilfelle anmeldelsen ledsages av dispensasjonsandragende (§ 7 og 8) skal dette innsendes i 3 eksemplarer med 3 sett tegninger, men selve bygningsanmeldelsen fremdeles kun in duplo. Målebrev på tomten må vedlegges (§ 57).

BYGNINGSANMELDELSE
til ÅLESUNDS BYGNINGSRÅD

GODKJENT
Ålesunds bygningsråd
15/6 -70 Sak nr. dd 202

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at der på

matr. nr. _____ gate

g.nr. 147 br.nr. 22

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte 4 blade tegninger, nemlig:

Planer, snitt, fasader, situasjonsskisse.

Byggearbeidets art og bygningens anvendelse. (§ 132,1 b.)
(Nybygning, ombygning, reparasjoner, tilbygning).

Tilbygning.

Videre opplyses: Tomtens størrelse _____ kvm.
(§ 132,1 a) Eldre bebyggelses areal 100 »
Nye bygningers areal 20 »

Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning og fundamentering. (§§ 60,1, 132,1 c.) dept. forskrifter kap. XXII)

Fjell.

Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel. (§§ 60,2, 60,3, 61, 81, 111, 132,1 d)

Kloakk til septiktank med 5" avløp til sjøen.

Vatn frå 6" hovedledning v/bygdeveg (Ellingsøy Vassverk)

Fasadens forhold til nabobygninger. (§ 132,1 e)

Frittliggende enebolig.

Særlige konstruksjoner. (§ 132,2)

Ingen.

Naboforhold. (§ 132,3. Attest om varsel til nabo vedlegges)

Minst 4 m til nabogrense. Nabovarsel vedlegges.

Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk (§ 132,5)

Ingen.

Ildsfarlige eller sundhetsfarlige anlegg. (Dep. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)

Ingen.

Bygningens høyde. (§§ 71, 114,3 og 117)

6 m fra terreng til gesims.

Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden. (§ 66,2).

Ingen.

Sokkelfremspring (§ 66,3).

Ingen

Balkonger, baldakiner og hengende karnapper. (§ 61,7).

Ingen.

Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver. (§ 68 og 105).

Ingen.

Arker og andre oppbygg over hovedgesims. (§ 73).

Ingen.

Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst. (§ 48 og 62).

Som tidligere.

Naboavstand, brandgavler. (§§ 75, 76, 83, 84, 115, 127).

Som tidligere.

Byggematerialer (mur, tre etc.). Grunnmur (§ 79), yttervegger (§§ 83, 84, 104), gulver (§ 88) og bjelkebærende mellomvegger (§§ 82, 85). Se dessuten dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X.

Yttervegger settes opp som hulmur,isolert med impregnert mineralull.

Gulv av tre med 10 cm steinull.som isolasjon.

Isolasjon. (§ 81). Kjellervegg mot terreng røppes og kostes og gis 2 strøk goudron.

Takvinkel (§ 72).

Taktekning (§ 87, dep. forskr. kap. XI). Papp.

Takluker (antall og størrelse), takstiger og snefangere. (§ 97).

Ingen.

Heis (§ 94). Lysgård (§ 78). Lyssjakt (§ 96).

Hovedinngangsdør, innkjørsel. (§ 95). Trappehus. (§ 90).

Som tidligere.

Trappeantall, trappebredde (åpning måles mellom håndlister, §§ 89, 91, 92), høyde og dybde av trinn, hovedtrapp og bitrapp.

Ingen.

Antall og størrelse av piper (§§ 99, 100, 101, 102, 103 med tilhørende ildsteder, trukne rør, ventilasjoner. Dep. forskr. kap. XII, XIII, XIV). Centraloppvarming.

Ingen.

	Etasjehøyder ekskl. bjelkelag	Areal leiligheter med kjøkken				Enkelt rom
Kjeller	2,30	á	vær	á	vær	
1ste et.	2,50	á	«	á	«	
2nen et.	2,50	á	«	á	«	
3dje et.		á	«	á	«	
4de et.		á	«	á	«	
Loft		á	«	á	«	

Rommenes gulvareal og lysflate skal være påført tegningene. (§ 104 og 105).

Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær matvarer og brensel. (§ 108).

Som tidligere.

Klosetter. (Vannklosett, bøtteklosett, antall, § 109).

2 stk. vannklosetter, et på hvert bad.

Innhegning. (§ 148).

Som tidligere.

Stall, fjøs, grisehus, uthus eller lignende.

Ingen.

Ytterligere opplysninger.

Gjeldende servitutter.

Ingen.

Ålesund, den 27. Mai 1970

Hans Wolstad
eier

A. Nes.
anmelder

Tiltredes:

Hans Wolstad
ansvarshavende

Gebyrberegning (utfylles av bygningsrådet).

For anmeldelse ..... kr.

» dispensasjonsandragende ..... »

» tilsyn ..... »

Kr.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISKE ETATER
BYGNINGSKONTROLLEN

Navn: **Herr Hans Volstad**

Adr: **Ellingsöy**

BRUKSTILLATELSE

De bekreftes at brukstillatelse i h.h.t bygningslovens §99 er gitt for

Tilbygg til Deres boligbygg på gnr. 147 bnr. 22

på følgende betingelser:

Baderom må avluftes over tak eller avtrekksvifter monteres i yttervegg.

~~Øvrige resterende arbeider er:~~

~~Frist for utførelse av øvrige resterende arbeider~~: _____

Bygningssjefen i Ålesund, Gåseid 10/5-72.

Kjell Fjørtoft

Arnvid Godöy
Bygningskontrollør

Delegasjonssak nr. 202/70

Ing. L. Nes
Tollbugata 8

6000 ÅLESUND

SL/jg 16. juni 1970

VEDR: ANMELDT TILBYGG TIL VÅNINGSHUS PÅ GNR. 147, BNR. 22 FOR HANS WALSTAD

En viser til Deres byggemelding datert 27.5.1970 angående ovennevnte.

Tilbygget tenkes oppført i tilknytning til eldre boligs nordfasade, oppføres i 2 etasjer i stil med eldre bolig.

Tilbygget innredes til toilett og soverom i begge etasjer.

Med hjemmel i bygningslovens § 14, delegasjon, har bygningssjefen fattet følgende vedtak:

Bygningssjefen finner å kunne godkjenne det anmeldte tilbygg. Godkjennelsen er betinget av at lover og gjeldende foreskrifter overholdes.

Bygningskontrollen varsles for påbudte kontroller.

Bygningssjefen i Ålesund

Kjell Fjærtoft

Svein Langeland

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

28/FEB/2012

ARKIV

Cementprodukt AS
Vågneset

6030 LANGEVÅG

Saksbehandler
Ole Andersen
Tlf 70 16 26 28

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	OA/11/10638-5/ 147/22	27.02.2012

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Adresse:	Gnr. 147 Bnr. 22	Grønebelgvegen 23, Ellingsøy
Søknad av:	25.11.2011	
Tiltakets art:	Rehabilitering av skorstein	
Tiltakshaver:	Stian Bjørge	
Ansvarlig søker:	Cementprodukt AS	
Byggetillatelse:	09.12.2011, del.sak nr. 1129/11	
Igangsettingstillatelse	09.12.2011	

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.

Med hilsen

Lars Roger Lundanes
fagleder

Ole Andersen
avdelingsingeniør

ÅLESUND KOMMUNE

Brimstrond AS
Postboks 8035 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Byggesak og oppmåling
Saksbehandler:
Angelica Maria Talley
Tlf. 90 07 48 95

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	22/1971-11 22/32539	L42 147/385	04.04.2022

Gbnr. 147/385 - Ferdigattest - Grønebelgvegen 25 - Etablering av ny skillevegg i trapperom 1 etg, samt bruksendring

Tiltak:	Etablering av ny skillevegg i trapperom 1 etg, samt bruksendring
Byggested:	Gbnr. 147 / 385 Grønebelgvegen 25
Tiltakshaver:	Vadset Invest AS
Ansvarlig søker:	Brimstrond AS
Søknad komplett:	04.04.2022
Byggetillatelse:	222/22, datert 08.03.2022
Bygningsnummer:	178982354
Midlertidig brukstillatelse:	

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Angelica Maria Talley
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:
4_ANKO_Gjennomføringsplan.pdf

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Grønebelgvegen 25 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

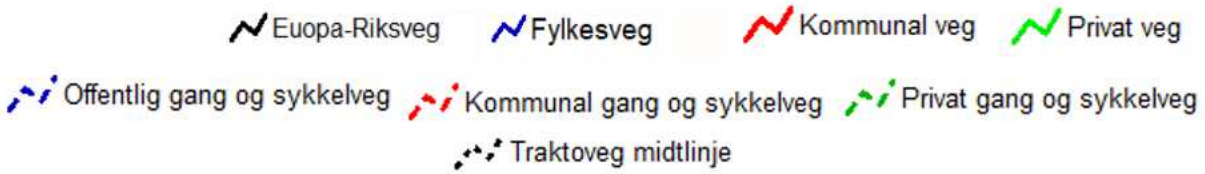
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Grenselinje nøyaktig måling
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Flaggstang
- Voll
- Hekk
- Frittstående mur
- Gjerde
- Loddrett mur
- Steingjerde
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Takkant Annen Bygning
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Kumlokk
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Høydekurve 1m Ålesund
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- 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

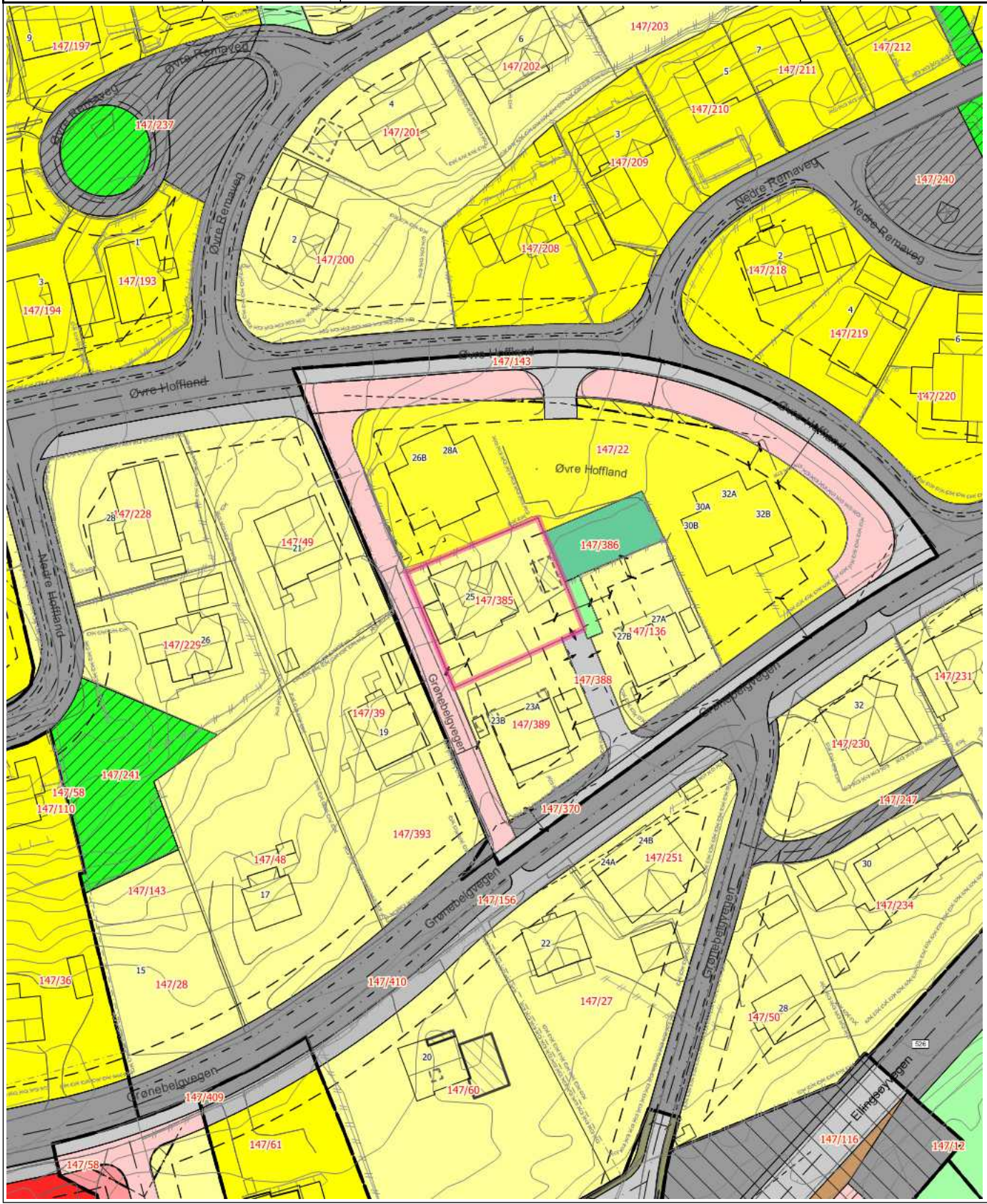
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Grønebelgvegen 25 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

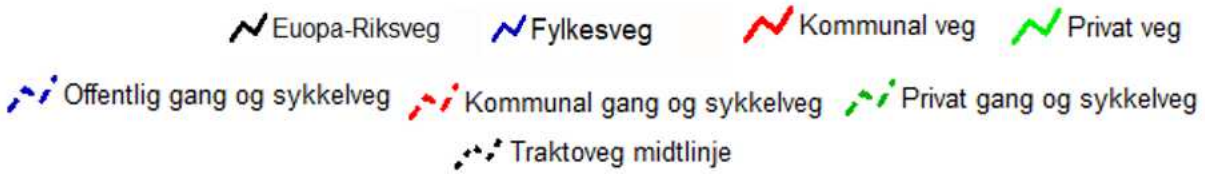
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
VeggFrittstående	Hekk	MurFrittstående
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse	Høydekurve 1m Ålesund
Kanal og grøft	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	RpOmråde vedtatt - på grunnen
Byggetiltak Stikningsberegnet	Påskrift reguleringsplan	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpStøyGrense
Stengning av avkjørsel	Avkjørsel	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kjørefelt	Måle- og avstandslinje
Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse
Offentlig bebyggelse	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Park	Felles avkjørsel	Felles parkeringsplass
Felles lekeareal	Frisikt	Rød sone iht. T-1442
Boligbebyggelse, frittliggende småhus	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	Undervisning
Lekeplass	Veg	Kjøreveg
Fortau	Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg
Annen veggrunn, grøntareal	Kollektivholdeplass	Turveg

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	

REMAFELTET, ELLINGSØY, FELT S1, REGULERINGSENDRING

Planidentifikasjon:	Saksnr. (Acos):	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
2014002357	14/2357	05.11.2015	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal areala brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BBF)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BBK)
- Leikeplass, felles (f_BUL)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Kjøreveg, felles (f_SVK)
- Fortau, offentlig (o_SF)
- Gang-/sykkelveg (o_SGS)
- Veg, felles (f_SVK)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)

- Turveg, felles

4. Hensynssoner (pbl. §12-6)

- Frisikt – H140

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Frittstående garasje kan plasseres nærmere formålsgrense enn regulert byggegrense tillater, inntil en avstand på 2 meter. Bygninger som plasseres langs formålsgrense mot f_BUL skal plasseres så langt fra lekearealets sørvestre hjørne som mulig.

3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og kommunen kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

3.3 – Terrengbehandling, utomhusplan:

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det blir utarbeidet en utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterende og ev. ny vegetasjon.

Det bør i størst mulig utstrekning forsøkes å ta vare på og nytte eksisterende terreng, vegetasjon og kulturminner slik som steingarder og lignende i området i forbindelse med utbygging. Bekker skal som hovedregel holdes åpne og i sin naturlige form, med tilstrekkelig kantvegetasjon.

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

3.5 - Kommunaltekniske anlegg:

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

3.6 - Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:

Innenfor hver tomt må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvatn og grunnvatn, og føre dette til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.

Kommunen skal ha rett til å nytte uteareal i forbindelse med nødvendig vedlikehold av kommunaltekniske anlegg som krysser eller ligger inntil byggeområdene.

3.7 - Leikeplasser:

For planen gjelder Lekeplassnorm for Ålesund kommune, stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk.

3.8 - Støy:

For bebyggelsen gjelder miljøverndepartementets bestemmelser om utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB.

3.9 - Universell utforming:

Planlegging og utbygging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/ tilgjengelighet for alle.

3.10 - Energi:

Nye næringsbygg og boligblokkbebyggelse skal tilknyttes nærvarmeanlegg i området. Frittliggende boligbebyggelse skal søkes tilknyttet nærvarmeanlegg i området.

3.11 - Automatisk fredede kulturminner:

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

3.12 - Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Ålesund bystyre. Det gjelder også for tilgrensende planområde som skal betjene dette området. Det vises også til bystyrets vedtak om krav om utbyggingsavtale dersom kommunen skal overta offentlige veger og offentlige VA-anlegg for framtidig drift og vedlikehold (jf. B-sak 116/06 og bestemmelsene tilknyttet kommuneplanens arealdel, egengodkjent 21.02.2008).

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BBF):

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med møne, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=30.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m². Garasjer kan plasseres utenfor byggegrense med en avstand på minimum 2 meter fra formålsgrense.

Det skal settes av areal til 2 p-plasser pr boenhet inkludert garasje eller carport. For sekundærleiligheter under 50 m2 BRA skal det settes av 1 p-plass pr boenhet.

Avkjørselspiler viser hvilken veg tomtene skal ha avkjørsel fra, men bestemmer ikke avkjørselens plassering.

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BBK):

Innenfor områdene skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger i kjede, frittliggende tomannsboliger eller i kjede, flermannsboliger, rekkehus o.l.

Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med saltak, valmtak eller lignende, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal avsettes min. 1,5 parkeringsplass per boenhet. Felles p-plasser kan etableres med str. 2,5 x 5 m2 pr. p-plass, med mindre det er behov for universelt utformede p-plasser i henhold til krav etter TEK10. Prosjektert areal skal legges til grunn ved beregning av utnyttelsesgrad.

Graden av utnytting skal ikke overstige %-BYA=35.

Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele området dersom disse ikke inngår i samlet utbygging.

4.3- Leikeplass, felles (f_BUL):

Felles leikeplass skal være felles for eiendommene innenfor planområdet.

Området skal nyttes til nærleikeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke. Arealet skal minimum inneholde sandkasse på 10 m2, et enkelt klatrestativ med sklie/rollelekfunksjon, benk med bord og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, lekeapparater, benker, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

4.4 - Turveg, felles:

Turvegen skal sikre adkomst til lekeplassen fra frittliggende småhusbebyggelse. Drift og vedlikehold av turvegen utføres av grunneiere for områdene BBF1 og BBF2.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_SVK)

I offentlige trafikkområder skal det bygges kjøreveger med tilhørende grøfter, skjæringer og fyllinger.

I tillegg til vist areal kommer nødvendig areal til vegskjæringer og -fyllinger. Der vegen får skjærings-/fyllingsutslag større enn 2 m utenfor regulert formålsgrense, skal det for å redusere utslaget oppføres forstøtningsmur i naturstein.

Det er tillatt å legge rør og kabler i veggrunnen etter nærmere avtale med kommunen.

5.2 - Veg, felles (f_SVK):

Fellesavkjørslene skal være felles for de eiendommene som har sin tilkomst fra vegen.

5.3 – Kjørbar gang –/ sykkelveg (o_SGS1)

Kjørbar gang –/ sykkelveg kan nyttes som adkomst for beboere på gnr/bnr 147/49 og 147/39 fra syd. For øvrig skal den nyttes som gang-/ sykkelveg. Kommunen kan velge å opparbeide nordre del i turvegstandard, og/eller stenge vegen for gjennomkjøring mot nord med fysisk sperre.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 – Generelt

Det er ikke anledning til å bygge kommunaltekniske anlegg (trafo, pumpestasjon e.l.) innenfor grønnstrukturområdene.

6.2 - Turveg, felles

Turvegen skal opparbeides i maksimal 3,0 m bredde inklusiv grøft og gruset toppdekke i minimum 1,6 m bredde. Turvegen skal anlegges uten trinn. Eventuelle skjærings og fyllingsutslag legges på tomtegrunn.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til godkjent reguleringsplan. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard.

Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

8.2 - Felles lekeplasser og friområder:

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet skal det dokumenteres at felles lekeplass innenfor området er ferdig opparbeidet. Dette inkluderer riving av eksisterende bygning innenfor arealet til lekeplassen, samt tilstrekkelig sikring av eventuelt gjenværende bygningsmasse nært inntil lekeplassen.

8.3 – Opparbeiding av fortau:

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet skal regulert fortau langs Grønebelgvegen være opparbeidet fra og med krysset med Øvre Hoffland og vestover til og med areal vis-a-vis gangvegen o_SGS1.Ved kryss med kjørbar gangveg mot syd skal fortauet tilpasses dagens situasjon.

Dato: 17.11.2014, rev. 01.12.14, 19.02.15, sist rev. 29.09.2015

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 05.11.2015, sak 143/15.

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

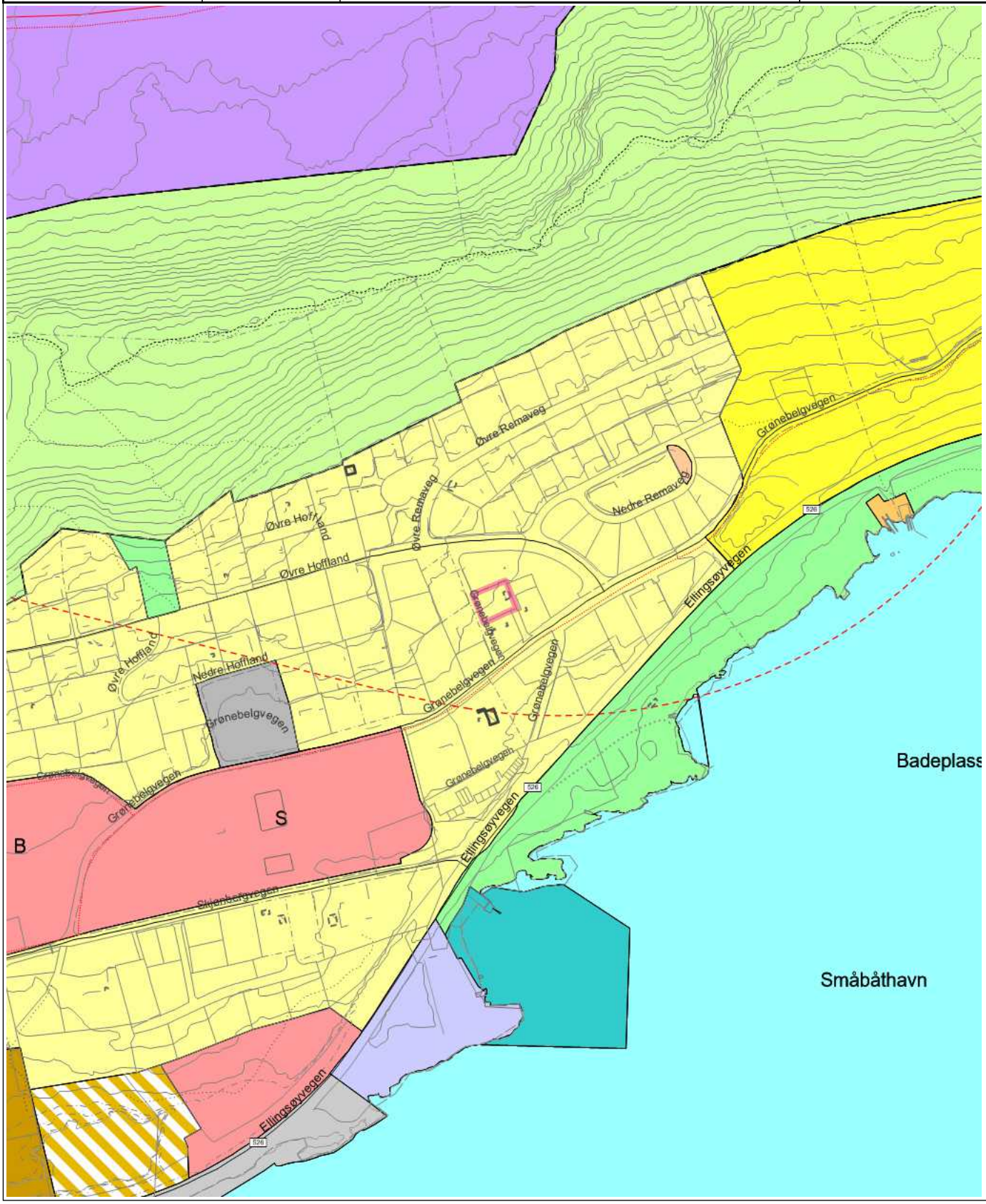
Astrid J. Eidsvik
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Grønebelgvegen 25 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				

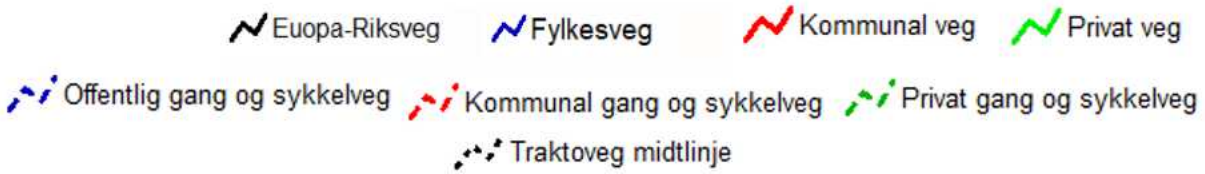
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Stikkrenne
- Voll
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Innsjøkant
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Forretninger - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Naturområde - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



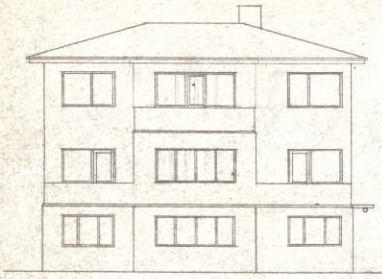
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

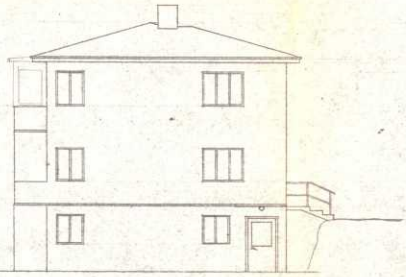
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

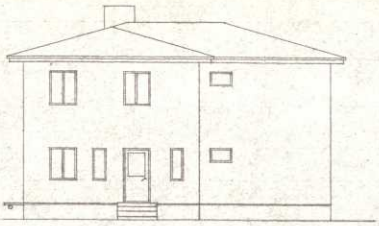
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



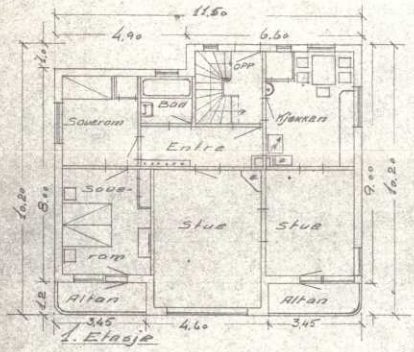
Fasade mot Sør



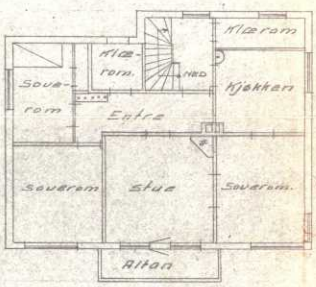
Fasade mot øst



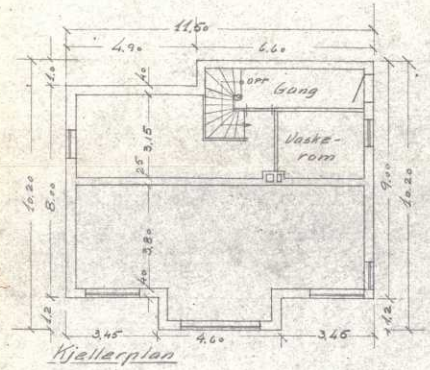
Fasade mot nord



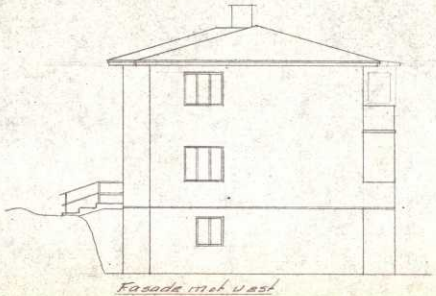
1. Etasje



2. Etasje



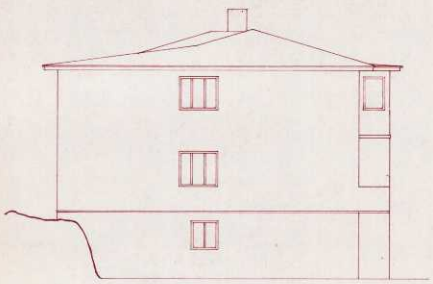
Kjellerplan



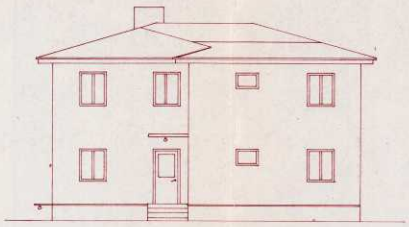
Fasade mot vest

Vedtatt, på de i byggesaksbehandlingen
anførte betingelser
av byggenemnda
i Borgund
14/9 1967 Sak nr. 1016
Aksen
byggningssjef

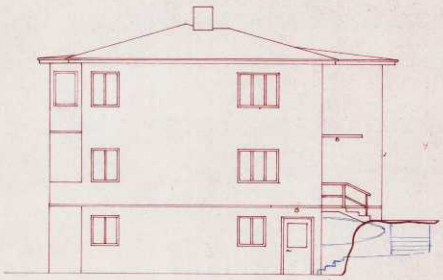
HANS VOLSTAD VÅNEHUS	M: 1/100	Ålesund 1-4-49
SAM. LORGEN INGENIØR M.N.I.F.		0047



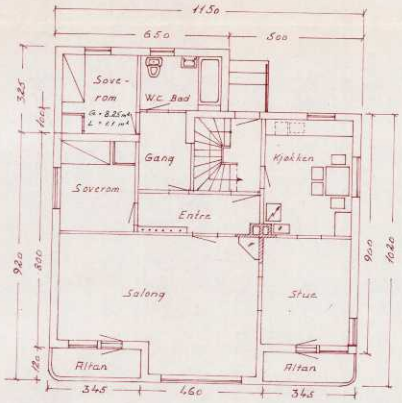
Fasade vest



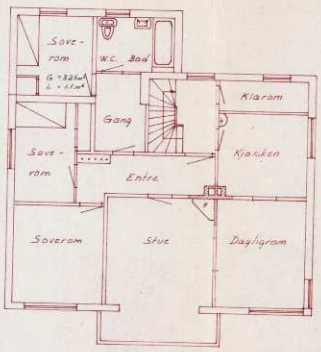
Fasade nord



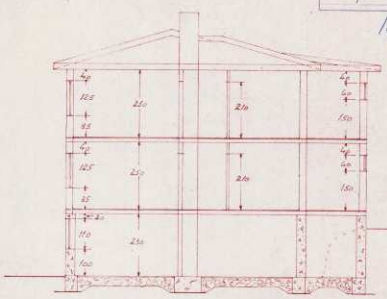
Fasade øst



1 Etasje



2 Etasje

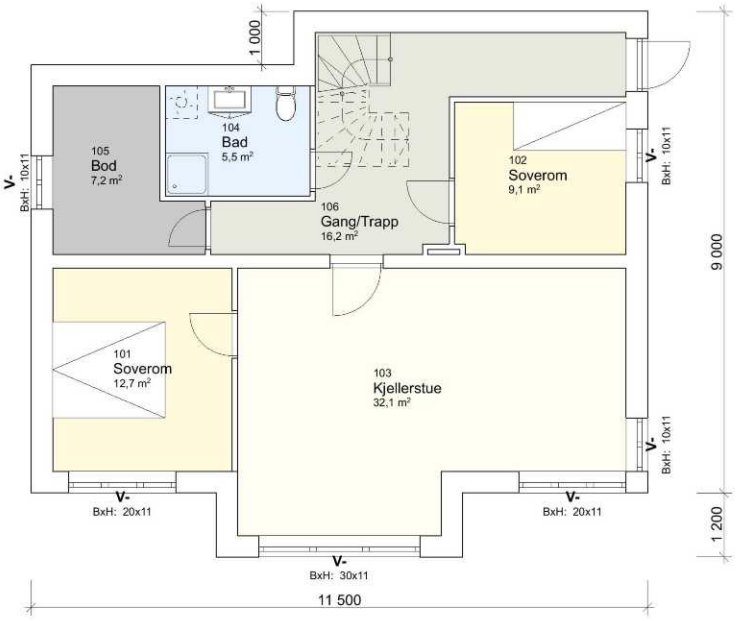


Snitt

GODKJENT
Ålesund's bygningsråd
1 Sak nr. 01/302
15/6-70
KJR

Tilbygg på eldre bolighus for Hans Volstad, Ellingsøy	Målestokk 1:100	Tegn. RL	mai 70
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
INGENIØR L. NES TEKNISK KONSULENTKONTOR VASSVERK - BYGG - ANLEGG	97/12		
	Erstattet av:		

Format A 3



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

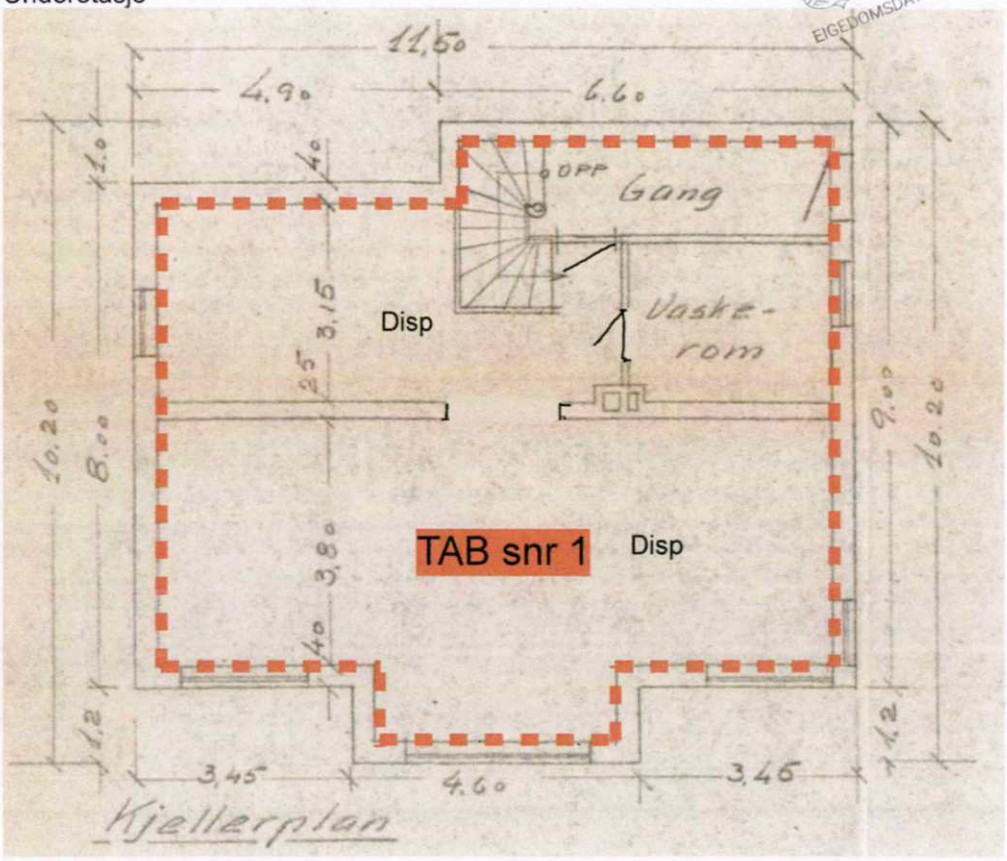
Tegning
Plan U-etg A4
Grønebelgvegen 25 Bruksendring
Grønebelgvegen 25 6057 Elligsøy

Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
Prosjektnt: 0185	**Dato oppr.**	**gnr 147 bnr 385 snr 1**	**1:100**	**A20-2**
Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
#Project Status				

Vedlegg 1
Seksjonering
Grønebelgvegen 25
6057 Ellingsøy
Gnr 147 bnr 385
20.11.2020

RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
18/12-20

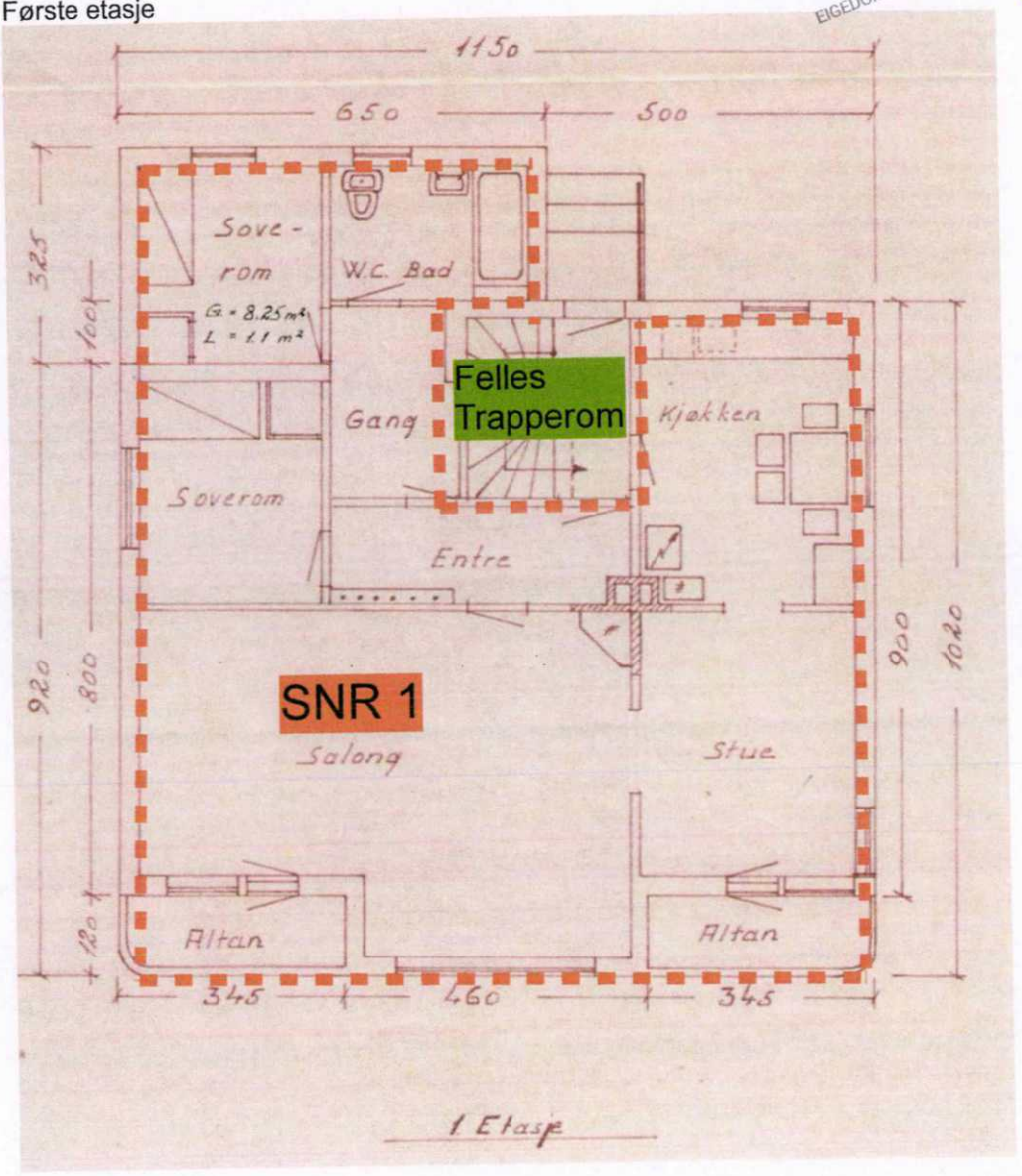
Underetasje



Vedlegg 2
Seksjonering
Grønebelgvegen 25
6057 Ellingsøy
Gnr 147 bnr 385
20.11.2020

RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
18/12 -20

Første etasje



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:
Grønebelgvegen 25, 6057 Ellingsøy
Gnr. 147, Bnr. 385, Snr. 1, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260109

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.
