PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

GAMLE VEGSUNDVEG 29
B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

Situasjonskart

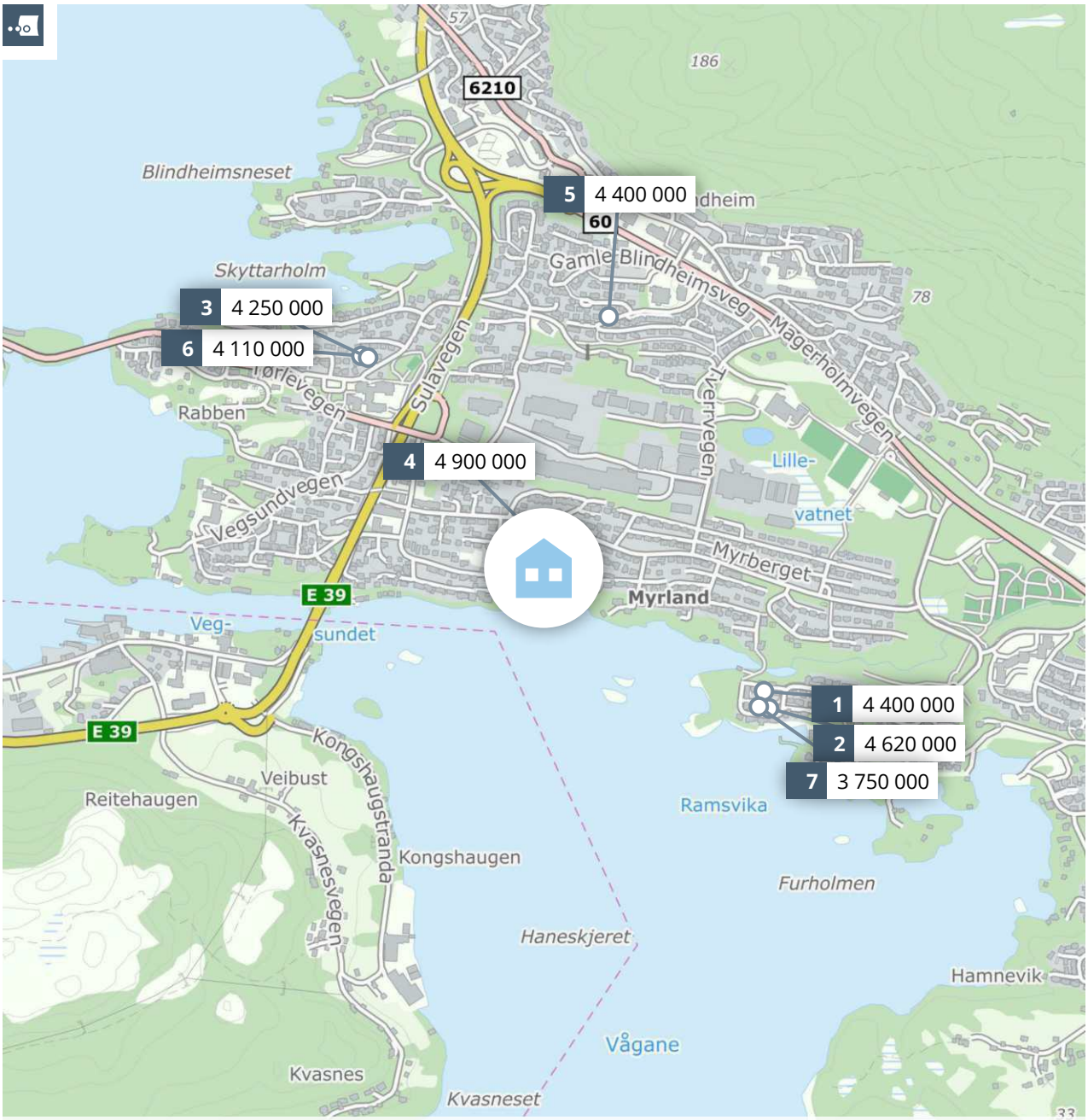
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE VEGSUNDVEG 29 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 11.08.2026

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

Gamle Vegsundveg 29 B, 6020 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 17 BNR 1188 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS MYRLAND

Verdivurdert til

9 990 000

-	9 990 000	33 523
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	298 m²	- m²	- m²	32 m²	- m²	- m²
Tomt					855 m²	
Byggeår					2023	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramsvika 76 130 m² 1991 222 m² 4 sov	17.10.2024	3 950 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**33 846**
2	Ramsvika 110 119 m² 1991 321 m² 3 sov	19.08.2025	4 250 000	**4 620 000**	0	4 620 000	**38 824**
3	Øvre Skytterholmen 38 103 m² 1985 308 m² 3 sov	28.02.2025	3 990 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**41 262**
4	Myrlandsbakken 5 A 108 m² 2020 673 m² 3 sov	04.07.2025	4 900 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**45 370**
5	Jomarka 40 121 m² 1995 307 m² 3 sov	22.05.2026	4 400 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**36 364**
6	Øvre Skytterholmen 40 105 m² 1985 353 m² 3 sov	21.04.2026	3 990 000	**4 110 000**	0	4 110 000	**39 143**
7	Ramsvika 104 119 m² 1990 305 m² 3 sov	22.08.2024	3 850 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**31 513**

Meget lekker halvpart av tomannsbolig med attraktiv og sørvendt beliggenhet i et populært og barnevennlig nabolag på Myrland. I front av boligen er det stor gårdsplass med plass til flere biler, det er også integrert dobbeltgarasje. Fra eiendommen har man en storslått utsikt, i tillegg til meget gode solforhold. Kort vei til det meste man trenger i det daglige.

Underetasje: Trapperom, 2 boder og garasje
1.etasje: Gang, 3 soverom, TV-stue, 2 bad og garderobe
2.etasje: Stue/kjøkken, bod/grovkjøkken, soverom og bad

Boligen ble ferdigstilt i 2026 og holder en meget god standard, med påkostede løsninger, en praktisk utforming og storslått utsikt.

De tre lekre badene er alle helfliset i samme utførelse og har elektriske varmekabler i gulvet. De er alle utstyrt med vegghengt toalett, baderomsmøbel og dusjhjørne med glassdør. Et bad i 1.etasje har opplegg for badekar.

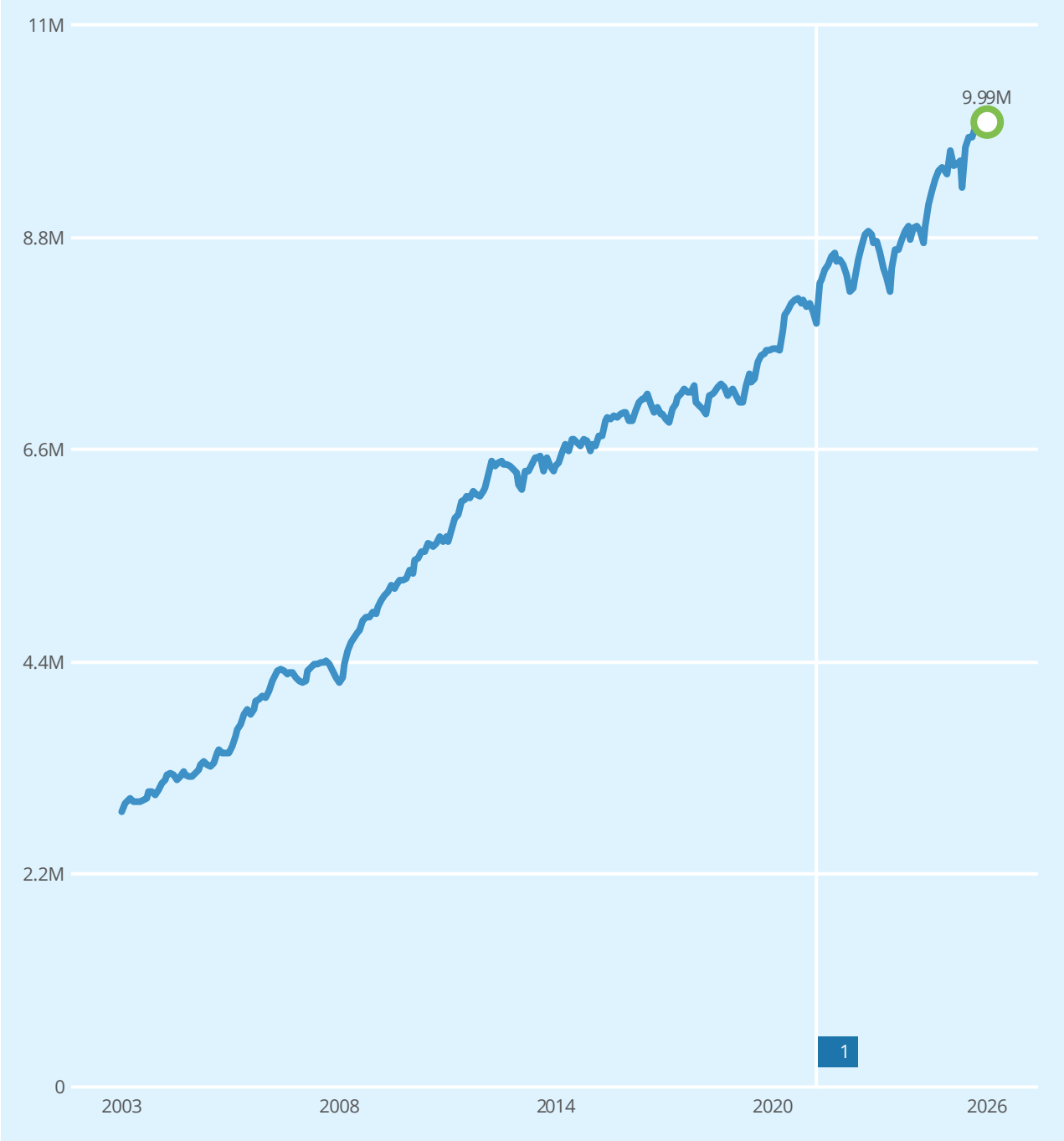
Kjøkkenet har en praktisk utforming og er levert av Sigdal. Innredningen har finerte fronter og laminat benkeplate med planlimt oppvaskkum av kompositt. Det er velutstyrt med integrerte hvitevarer som avtrekksvifte, kombiovn, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i MYRLAND grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i MYRLAND grunnkrets siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

4.6M
4 584 000 Prisantydning i snitt
4 565 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

44 071 MYRLAND grunnkrets i snitt siste 12 mnd

37 504 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

33 523 Gamle Vegsundveg 29 B
Totalpris 9 990 000

Tilstandsrapport

Halvpart av tomannsbolig

Gamle Vegsundveg 29 B, 6020 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 17, bnr. 1188, snr. 2

Markedsverdi

10 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13707-1736 **Eiendomsverdi ref nr:** CN5422

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

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.

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig



Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464

Norsk takst

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Halvpart av tomannsbolig.
Bygget ble oppført i 2023, vestre halvpart er tatt i bruk.
Østre del av bygget er ferdigstilt sommeren 2026, har ikke vært bebodd og fremstår som ny.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Grunnmuren er pusset og malt over terrenget
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av royalimpregnert tre og Cembrit fasadeplater.
Vinduene og verandadørene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass.
Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Skyvedører og slagdører mot terrassene
Isolert stålport til garasjen, med automatisk portåpner. Tett mal tsidedør.
Flatt tak av tresperrer tekket med takfolie.
Kuppelvindu / overlys på taket.
Delvis overbygde terrasser foran 1 etg og 1 underetg mot sør og øst.
Dekker av royalimpregnerte terrassebord. Rekkverk av glass og levegger av tre

INNVENDIG Gå til side

"Klikk - vinyl" på de fleste gulvene.
Flislagte gulv i nederste etasje
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene
Innvendige trapper som 1/2 åpne svingtrapper av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malte rekkverk.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1 etg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisje med glassvegger. To blandebatteri og to dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Skittentøyssjakt på badet.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.

Badet i 1 underetg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og dobbel heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for badekar.
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Badet i tilknytning til soverom i 1 underetg har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Åpen dusjnisje. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte og finerte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp med integrert avtrekksvifte.
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.
Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap og stoppekran for vann
Avløpsrør av plast.
Avløpet er luftet over tak
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Røykvarslere og håndslukker
Gulvvarme i 1 og 2 underetg unntatt garasjen, og i badegulvene.
Innfelte downlights og / eller led - striper i de fleste himlingene, samt over verandaene.
Opplegg for fiberoptisk internettlinje.
Komfyrvakt og lekkasjesikring på kjøkkenet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	298 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	298 m²
Totalpris	10 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	10 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

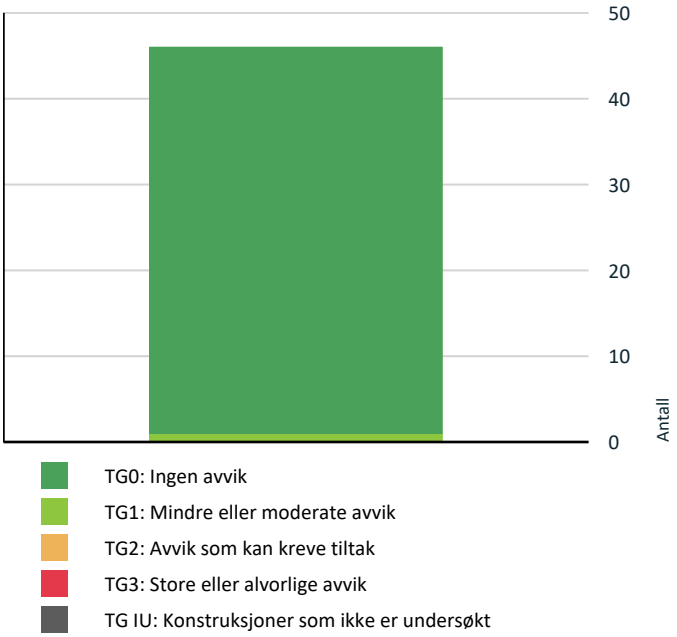
Halvpart av tomannsbolig

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

En stor bod i underetasjen har sluk i gulvet, smøremembran og fliser på gulvet.
Boden har vanninstallasjoner og varmtvannstanken er plassert her.
Rommet heter bod på tegningen og er ikke et våtrom iht Plan og bygningsloven, men den fremstår i stor grad som kombinert bod og vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Avvik: Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Det er gitt midlertidig brukstillatelse for vestre del av bygget i 2023. Østre del er ferdigstilt i 2026.

Standard
Boligen fremstår med god standard

Vedlikehold
Boligen er ny og har ikke behov for vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med pvc takfolie.
Besiktiget med dronekamera.


Taket er tekket med pvc takfolie


Taket er tekket med pvc takfolie

TG 0 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taksluk nedfelt nedfelt i nordre del av takflaten. Utvendige nedløpsrør av metall.
Luftehatter, pipetrekk og parapetbeslag av metall.
Takvannet ledes til rør i grunnen


Takvannet ledes til rør i grunnen

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Flatt tak av trekonstruksjoner.
Undertak av trefiberplater i I bjelker.
Utvendig isolert med trykkfast isolasjon og fallkiler under tekkingen, ikke ventilert konstruksjon

TG 0 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre og sementfiberplater

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning og tre lag isolerglass.
Kuppelvindu / overlys på taket.


Vinduene har karmer av tre med utvendig aluminiumskledning

Tilstandsrapport



Kuppelvindu, fra innsiden



Skyvedør mot veranda



Kuppelvindu, fra utsiden

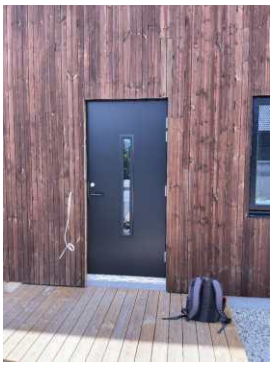


Dør mot soverom 1 etg

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Verandadører som skyvedører og slagdører.
Karmer og dørblad av tre med utvendig aluminiumskledning, og tre lag isolerglass



Hoveddør



Skyvedør mot veranda

TG 0 Garasjedører

Beskrivelse

Leddporter av metall mot garasjen. Automatiske portåpnere.
Sidedør som tett malt ytterdør av tre.
Tett, malt lyd og brannklassifisert entredør mellom garasjen og huset.

Tilstandsrapport



Garasjeport



Sidedør til garasjen



Lyd og brannbegrensende entredør mellom bolig og garasje

TG 0 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Understøttede. delvis overbygde verandaer av trekonstruksjoner foran 1 etg og 1 underetg mot sør og øst.
Tette dekker tekket med takfolie. Spaltegulv av "royalimpregnerte" terrassebord. Glassrekkverk og levegger av tre.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Rett tett trapp av tre til inngangspartiet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

Det er rekkverk langs fri side av trappen, men det er ikke håndrekke på veggen langs den andre siden. Dette er ikke iht regelverket i Tek 17. Håndrekke bør monteres for å redusere risiko for fall.



Utvendig trapp av tre til inngangspartiet

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse

"Klikk - vinyl" på de fleste gulvene.
Flislagte gulv i nederste etasje

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Klikk - vinyl på gulvene



Gulvet er lagt i mønster på stuen

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene

Tilstandsrapport

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.

Radon

Beskrivelse

Det er radonsperre mot grunnen under bygget

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe finnes i huset. Pipen er tenkt montert etter at boligen er solgt, for at ny eier kan være med på å bestemme plassering.
Sjekkpunktene er ikke utfylt fordi pipe og ildsted ikke er montert.

TG 0 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Huset har to etasjer med yttervegg mot terrenget.
Støpt, flislagt gulv i 2 underetg. Etasjeskille av trebjelkelag med gulv av "klikk - vinyl" i 1 underetg
Fremforet og platekledd betongvegg mot terrenget.
Boligen er ny. Veggene ble platekledd i 2026.
Hulltaking ble vurdert som ikke nødvendig og er ikke utført.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper som 1/2 åpne svingtrapper av tre mellom etasjene.
Malte vanger. Trinn av lakkert eik. Malte rekkverk.
Trappene fremsto som nye og trinnene var fremdeles tildekket på befaringsdagen.



Innvendige trapper av tre mellom etasjene.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.



De innvendige dørene har karmer av tre og slette malte dørblad

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier er ikke kjent med skadedyr eller fuktkrevende innsekter og det ble ikke sett tegn til dette ved befaringen

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2026.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende foretak og det har vært utført uavhengig kontroll i fbm oppføringen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for kvalitetssikring og for uavhengig kontroll i våtrom

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.

Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 40 mm

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Slukrenne og ekstra plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 40 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Slukrenne



Plastsluk

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisje med glassvegger. To blandebatteri og to dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Skittentøyssjakt på badet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg.
Tilluft via spalte ved døren.
Ferdigstilt og tatt i bruk i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Huset er nytt.
Badet ble ferdigstilt vår / sommer 2026 og har ikke vært i bruk.
Hulltaking ble ikke utført.

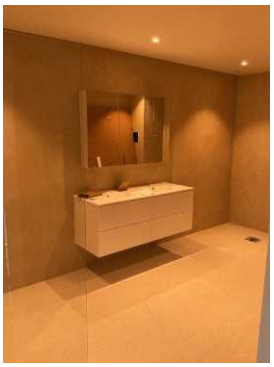
UNDERETASJE > BAD

Generell

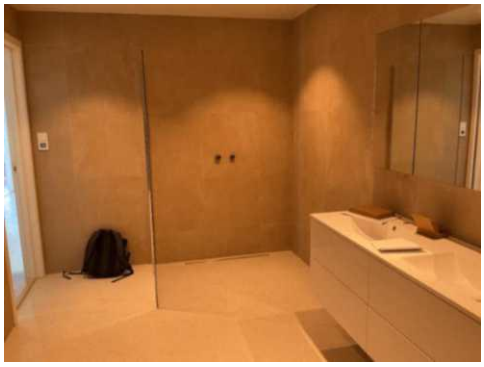
Beskrivelse

Flislagt bad fra 2026.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende foretak og det har vært utført uavhengig kontroll i fbm oppføringen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Stort bad 1 underetg



Stort bad 1 underetg

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Dokumentasjon for våtrom**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon for kvalitetssikring og for uavhengig kontroll i våtrom

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra den laveste slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 35 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved veggen i dusjen, i tillegg en plastsluk i gulvet
Påvist slukmansjett og smøremembran ved slukene.
Høydeforskjellen fra den laveste slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 35 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Plastsluk



Slukrenne

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og dobbel heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten
Dusjnisje med glassvegg. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Opplegg for badekar.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en spalte ved døren.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Huset er nytt.
Badet ble ferdigstilt vår / sommer 2026 og har ikke vært i bruk.
Hulltaking ble ikke utført

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2026.
Det foreligger dokumentasjon fra utførende foretak og det har vært utført uavhengig kontroll i fbm oppføringen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon for kvalitetssikring og for uavhengig kontroll i våtrom

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:50 i dusjsonen, ca 1:100 på resten av gulvet.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av flisledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av gulvet foran døren ble målt til 30 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Slukrenne i dusjen

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med malte fronter og heldekkende servant.
Overskap med speil og lys på veggen over servanten.
Åpen dusjnisje. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg
Tilluft via en spalte ved døren

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Huset er nytt.
Badet ble ferdigstilt vår / sommer 2026 og har ikke vært i bruk.
Hulltaking ble ikke utført

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte og finerte fronter og laminert benkeplate.
Planlimt oppvaskkum av kompositt og nedfelt koketopp med integrert avtrekksvifte.
Integrert stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl / fryseskap.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Stue / kjøkken med åpen løsning

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter integrert i koketoppen.
I tillegg avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg fra kjøkkenet

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



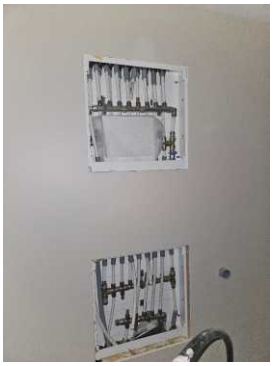
Avtrekksvifte integrert i koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap og stoppekran for vann i den ene boden 2 underetg.



Fordelingsskap for tappevann

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Avløpet er luftet over tak

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Ferdigstilt og tatt i bruk i 2026.



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank, ca 200 liter med ekspansjonstank, i en bod i 2 underetg

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Samsvarserklæring for "nyanlegg" fra Alfa elektro as, datert 06.08.2026



Sikringsskap med automatsikringer. Ikke helt ferdigstilt på befaringsdagen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Røykvarslere og håndslukker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke kontrollert, ikke vurdert.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er utført med drenerende masser langs og under grunnmuren, sammen med perforerte plastrør.
Fuktsikring med grunnmurplast.



Synlig grunnmurplast over terrenget, ved trappen

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av istøpte eps elementer på støpt fundament mot grunnen

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur av betongelementer mellom sør/ østre del av uteområdet og parkeringsplassen.
Støttemur av betong, med gjerde / rekkverk, ved en skjæring nær bakre del av tomten.

Støttemur av betong langs tomtegrensen mot øst.
Det skal oppføres en garasje inntil støttemuren langs tomtegrense øst, og det er derfor ikke montert permanent rekkverk.



Støttemur av betongblokker



Støttemur av betong, med rekkverk

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende, terrassert tomt.
Planert og singlet rundt huset, med fall ut fra grunnmuren



Planert og singlet rundt huset

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør av plast, fra 2023.
Tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpssystem.

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

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapport

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:

- Avvik:

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

298 m²/298 m²

Halvpart av tomannsbolig: TV-stue, Stue/kjøkken, 3 Bad, 3 Bod, Gang, 4 Soverom, Garderobe, Trapperom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**10 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**10 400 000**

Markedsvurdering
Halvpart av stor tomannsbolig med dobbel garasje.
Mulighet for å etablere en hybel / liten utleiedel i 1 underetg.
Boligen fremstår med moderne løsninger og har gjennomgående god kvalitet på materialer og utførelse.
Fint beliggende på en utsiktstomt i et etablert boligområde på Myrland.
Bussholdeplass, barnehage, barneskole og dagligvarebutikk finnes i nærområdet.
Ca 2 km til ungdomsskolen på Blindheim.
Ca 4 km til butikksentrene på Moa.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Sammenlignbare salg

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myrlandsvegen 37B ,6020 ÅLESUND 76 m² 2023 3 sov	05-05-2026	4 100 000	**4 370 000**		4 370 000	**57 500**
2	Vegsundbakken 36B ,6020 ÅLESUND 110 m² 2019 3 sov	12-08-2025	5 400 000	**5 200 000**		5 200 000	**46 018**
3	Vegsundvågen 21A ,6020 ÅLESUND 128 m² 2023 3 sov	19-04-2026	5 600 000	**5 600 000**		5 600 000	**43 750**
4	Øvre Skytterholmen 38 ,6020 ÅLESUND 103 m² 1985 3 sov	27-02-2025	3 990 000	**4 250 000**		4 250 000	**41 262**
5	Øvre Skytterholmen 40 ,6020 ÅLESUND 105 m² 1985 3 sov	20-04-2026	3 990 000	**4 110 000**		4 110 000	**39 143**
6	Ramsvika 110 ,6012 ÅLESUND 112 m² 1991 3 sov	18-08-2025	4 250 000	**4 620 000**		4 620 000	**38 824**
7	Jomarka 40 ,6012 ÅLESUND 121 m² 1995 3 sov	21-05-2026	4 400 000	**4 400 000**		4 400 000	**36 364**
8	Ramsvika 76 ,6012 ÅLESUND 125 m² 1991 4 sov	16-10-2024	3 950 000	**4 400 000**		4 400 000	**33 846**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt. Fritatt første år, men eiendomsskatt må påregnes fom 2025	Kr.		0
Kommunale avgifter. Ikke fastsatt, omtrentlig antatt av takstmann	Kr.		22 000
Forsikring. Omtrentlig antatt	Kr.		12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig	Kr.		**8 800 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**10 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

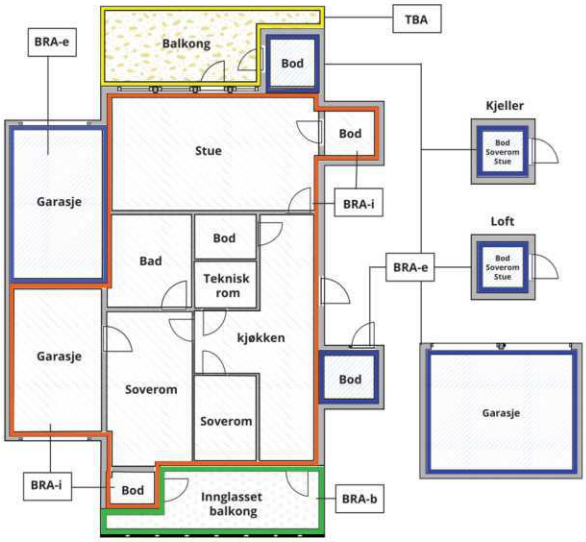
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Halvpart av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	97			97	16
Underetasje	97			97	16
2 underetasje	104			104	
SUM	**298**				**32**
SUM BRA	**298**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad, bod		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, tv stue, bad, bad i tilknytning til soverom, garderobe		
2 underetasje	Trapperom, bod, bod 2, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: En stor bod i underetasjen har sluk i gulvet, smøremembran og fliser på gulvet.
Boden har vanninstallasjoner og varmtvannstanken er plassert her.
Rommet heter bod på tegningen og er ikke et våtrom iht Plan og bygningsloven, men den fremstår i stor grad som kombinert bod og vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Boligen ble ferdigstilt i 2026.

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1507 ÅLESUND	17	1188		2	855.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Vegsundveg 29 B

Hjemmelshaver

Stamnæss Henrik Ferdinand Olsen, Ervik Sandra Yvonne

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Myrland.
Bussholdeplass, barnehage, barneskole og dagligvarebutikk finnes i nærområdet.
Ca 2 km til ungdomsskolen på Blindheim.
Ca 4 km til butikksentrene på Moa.
Fine tur og rekreasjonsmuligheter i området.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Myrlandsvegen og Gamle Vegsundveg" fra 2012

Om tomten

Skrånende, sørvendt tomt.
Opparbeidet med gruset biloppstillingsplass mot sør.
Terrassert med støttemurer av betong mot terrenget.
Arealene er i stor grad gruslagt og maskinplanert, klargjort for videre opparbeiding.

Tinglyste/andre forhold

Det er pr rapportdato ikke utstedt ferdigattest for boligen. Denne skal fremskaffes før boligen blir solgt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	06.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	11.10.2012		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.2022		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	07.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Ålesund	Oppdragsnr.	313260150
Addresse	Gamle Vegsundveg 29 B		
Postnr.	6020	Sted	ÅLESUND
Selgers navn	Henrik Ferdinand Olsen Stamnæss		
Selgers navn	Sandra Yvonne Ervik		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Beskrivelse:

Offentlig

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

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

Initialer selger:
H S
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidig brukstillatelse, kommer ferdigattest

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 skal bygge garasje

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 07.08.2026

Signert av *Henrik Ferdinand Olsen Stamnæss*

Signert av *Sandra Yvonne Ervik*

Initialer selger:
H S
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Gamle Vegsundveg 29B, 6020 ÅLESUND	
Dato for energimerking **06.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319997**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300989152**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **1188**
Seksjonsnummer **2**	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 **2026**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **246,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **246,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
96,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
93,96 kWh/m²	**23 596 kWh**

Ålesund kommune

Idéhus Ålesund AS
Spjelkavikvegen 58
6010 ÅLESUND

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/6194, 23/138324	L42 17/1188	06.11.2023

Gbnr. 17/1188 - Midlertidig brukstillatelse - Gamle Vegsundveg 29 – Tomannsbolig – Seksjon 2

Tiltak:	Riving av bygg og oppføring av ny to-mannsbolig
Byggested:	Gbnr. 17/1188 Gamle Vegsundveg 29
Tiltakshaver:	Idéhus Ålesund AS
Ansvarlig søker:	Idéhus Ålesund AS
Søknad komplett:	10.10.2023
Byggetillatelse:	917/21, datert 21.12.2021
Bygningsnummer:	300989152

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Denne tillatelsen gjelder seksjon 2 av tomannsbolig.

Gjennomføringsplan ☒

Gjenstående arbeid er mindre utomhus arbeider og asfaltering og skal være ferdig senest 25.04.2024. Seksjon 1 er ikke ferdig og søkes derfor ikke om midlertidig brukstillatelse for seksjon 1. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32**.

Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

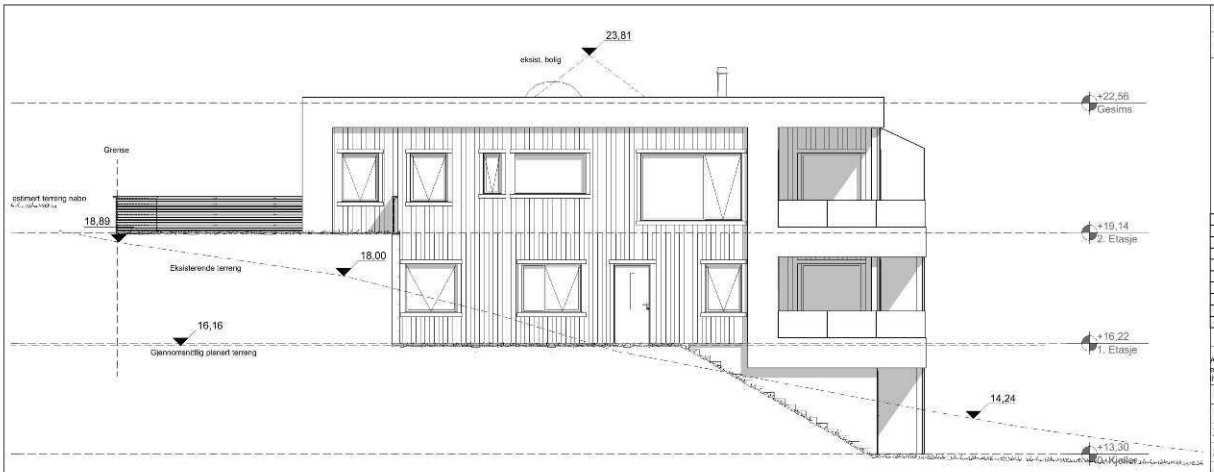
Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 21/6194» og gbnr. 17/1188.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/sok-etter-arkivsak/

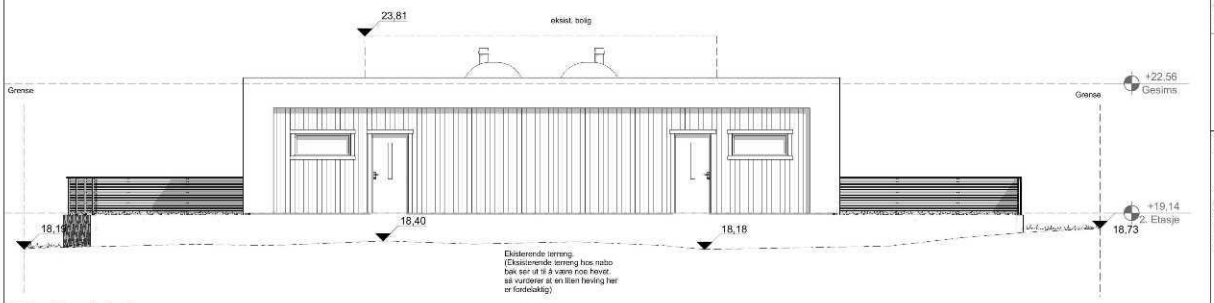
Dokument fra før 2020 finner du her https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunane/

Med hilsen
Klaudia Karolina Krol
avdelingsarkitekt
Byggesak og oppmåling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Tegningsnr.: **A40-01**

Revisjon nr.: **02**

Type tegning: **Fasade Nord og Vest**

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	1	Stabemurer Ytterligere mål og naboarbeidsvarsel	11.05.2021		

Bruksareal BRA pr. seksjon

Arealberegning iht. NS 3940	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	53,2m²	49,6m²	7,8m²	110,6m²	0m²
1. etg	95,6m²	0,0m²	14,8m²	110,4m²	88,1m²
2. etg	97,5m²	0,0m²	7,5m²	105m²	89,6m²
Sum	246,3m²	49,6m²	30,1m²	326,0m²	178,9m²

Bruksareal BRA Bygning

Arealberegning iht. NS 3940	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	106,4m²	99,2m²	15,6m²	221,2m²	0m²
1. etg	191,2m²	0,0m²	29,6m²	220,8m²	176,2m²
2. etg	195m²	0,0m²	15,0m²	210m²	179,2m²
Sum	492,6m²	99,2m²	60,2m²	652,0m²	357,8m²

Bebygd areal BYA

Arealberegning iht. NS 3940	Areal Tomt	BYA	% BYA
Total	855,5m²	253,5m²	29,6%

Fase: **Byggemelding**

Tiltakshaver: **Idehus Ålesund AS**

Prosjekt: **2 mannsbolig**
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund

Gnr./Bnr./Festenr.: **17/1188**

Prosjektnr.: **1899**

Tegningsnr.: **A40-01**

Type tegning: **Fasade Nord og Vest**

Godkjent

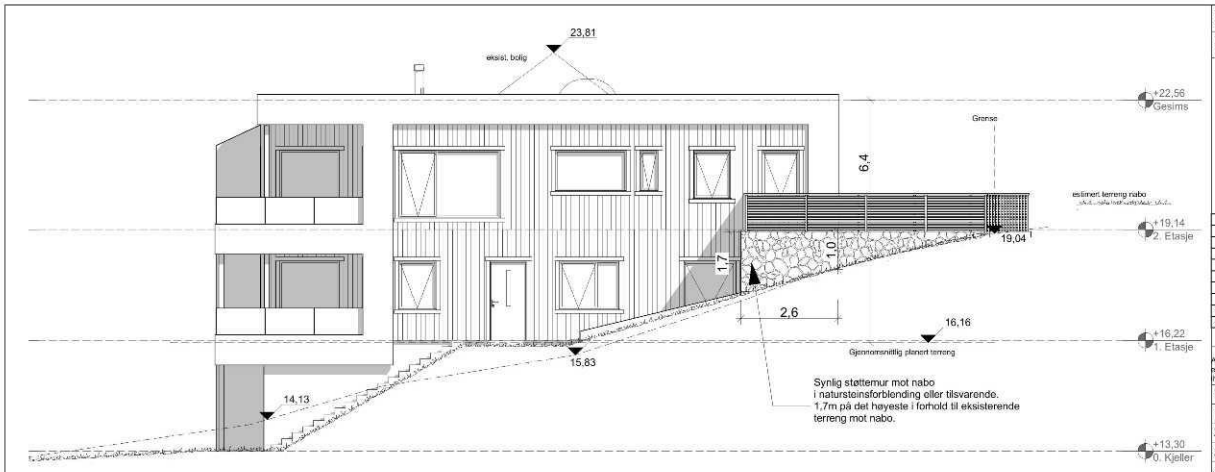
Kontroll prosjekt. Sign.: **MT** Kontroll

Dato: 11.05.2021

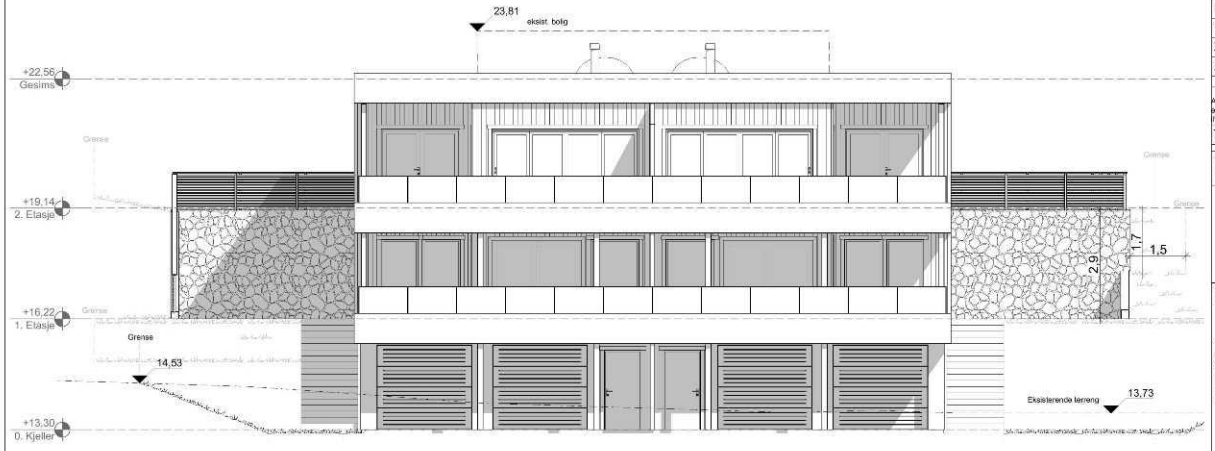
Målestokk: **1:100**

Kontroll utførende Sign. Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A40-02	02

Type tegning
Fasade Sør og Øst

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	1	Stottemurer Ytterligere mål og nasjonalarbeid/veise	11.05.2021		

Arealberegning iht. NS 3940 — Bruksareal BRA pr. seksjon

	Pr. Etasje	Uvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	53,2m²	49,6m²	7,8m²	110,6m²	0m²
1. etg	95,6m²	0,0m²	14,8m²	110,4m²	88,1m²
2. etg	97,5m²	0,0m²	7,5m²	105m²	89,6m²
Sum	246,3m²	49,6m²	30,1m²	326,0m²	178,9m²

Arealberegning iht. NS 3940 — Bruksareal BRA Bygning

	Pr. Etasje	Uvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	106,4m²	99,2m²	15,6m²	221,2m²	0m²
1. etg	191,2m²	0,0m²	29,6m²	220,8m²	176,2m²
2. etg	195m²	0,0m²	15,0m²	210m²	179,2m²
Sum	492,6m²	99,2m²	60,2m²	652,0m²	357,8m²

Arealberegning iht. NS 3940 — Bebygd areal BYA

	Areal Tomt	BYA	% BYA
Total	855,5m²	253,9m²	29,6%

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt:
2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund

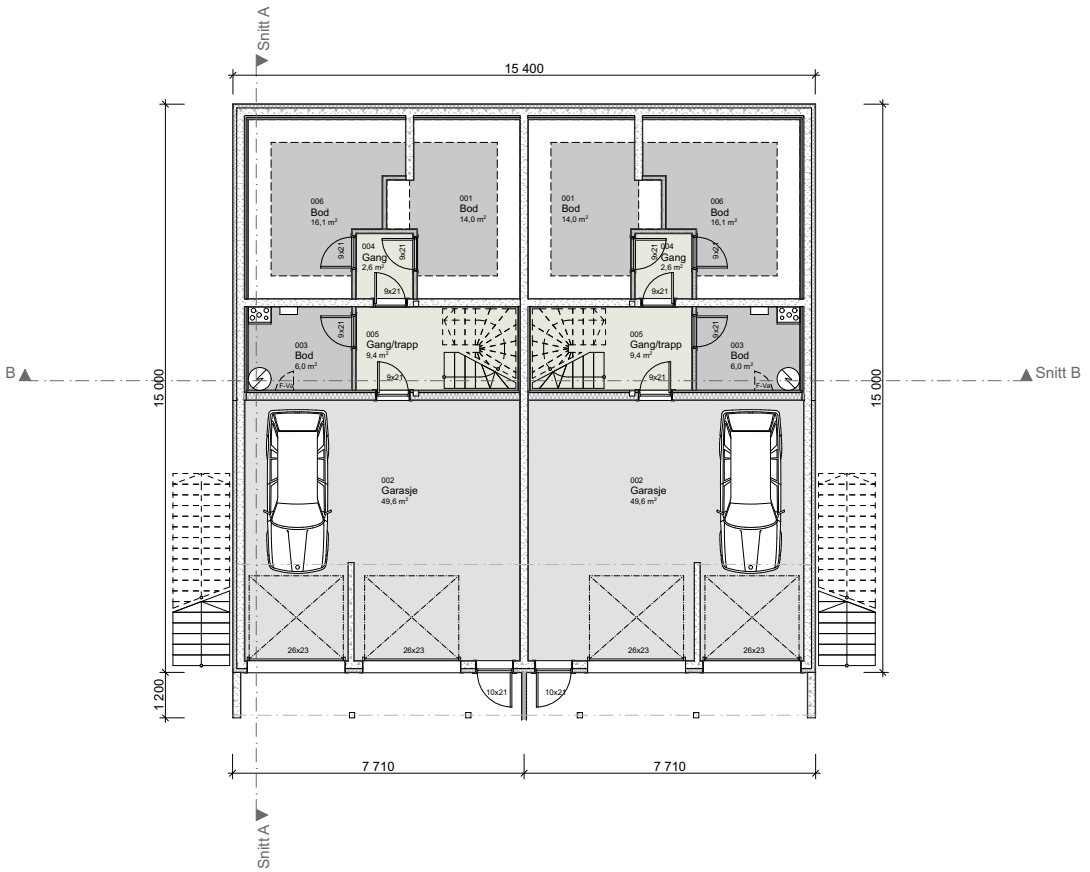
Gnr./Bnr./Festenr.:
17/1188

Prosjektnr.:
1899

Tegningsnr.:
A40-02

Type tegning:
Fasade Sør og Øst

Godkjent
Kontroll prosjekt
Sign.: MT | Kontroll
Dato: 11.05.2021
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-01	**01**

Type tegning
Plan 0. Kjeller

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA pr. seksjon				
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	53,2m²	49,6m²	7,8m²	110,6m²	0m²
1. etg	95,6m²	0,0m²	14,8m²	110,4m²	88,1m²
2. etg	97,5m²	0,0m²	7,5m²	105m²	89,6m²
Sum	246,3m²	49,6m²	30,1m²	326,0m²	178,9m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA Bygning				
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	106,4m²	99,2m²	15,6m²	221,2m²	0m²
1. etg	191,2m²	0,0m²	29,6m²	220,8m²	176,2m²
2. etg	195m²	0,0m²	15,0m²	210m²	179,2m²
Sum	492,6m²	99,2m²	60,2m²	652,0m²	357,8m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bebygd areal BYA		
	Areal Tomt	BYA	% BYA
Total	855,5m²	253,5m²	29,6%

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

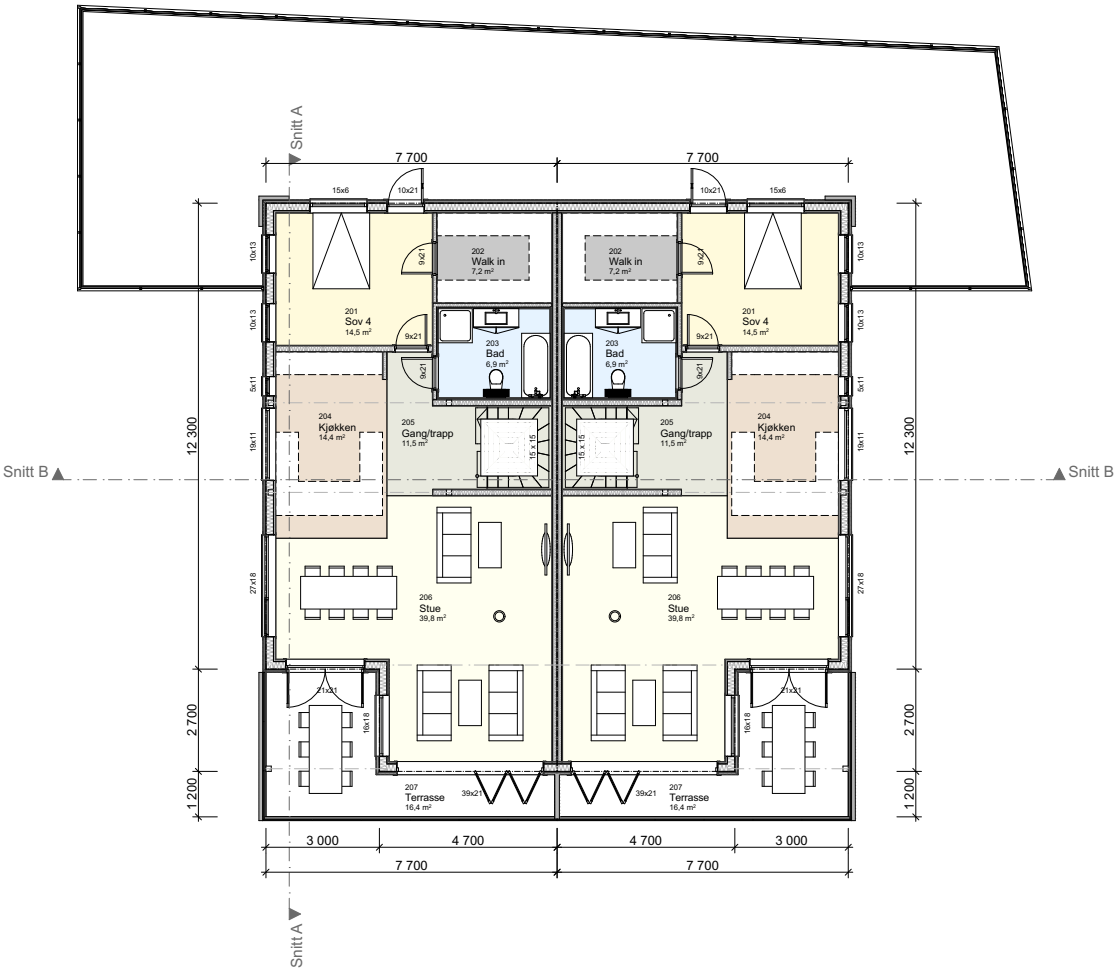
Prosjekt
2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund

Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. **MT** | Kontroll
Dato **11.05.2021**
Målestokk **1:100**
Kontroll utførende
Sign. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr.: **17/1188**

Prosjektnr.: **1899**
Tegningsnr.: **A20-01**
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 0. Kjeller



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-03	**01**

Type tegning
Plan 2. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA pr. seksjon				
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	53,2m²	49,6m²	7,8m²	110,6m²	0m²
1. etg	95,6m²	0,0m²	14,8m²	110,4m²	88,1m²
2. etg	97,5m²	0,0m²	7,5m²	105m²	89,6m²
Sum	246,3m²	49,6m²	30,1m²	326,0m²	178,9m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA Bygning				
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	106,4m²	99,2m²	15,6m²	221,2m²	0m²
1. etg	191,2m²	0,0m²	29,6m²	220,8m²	176,2m²
2. etg	195m²	0,0m²	15,0m²	210m²	179,2m²
Sum	492,6m²	99,2m²	60,2m²	652,0m²	357,8m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bebygd areal BYA		
	Areal Tomt	BYA	% BYA
Total	855,5m²	253,5m²	29,6%

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund

Gnr./Bnr./Festenr.:
17/1188

Prosjektnr.:
1899

Tegningsnr.:
A20-03

Type tegning:
Plan 2. Etasje

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign. **MT** | Kontroll

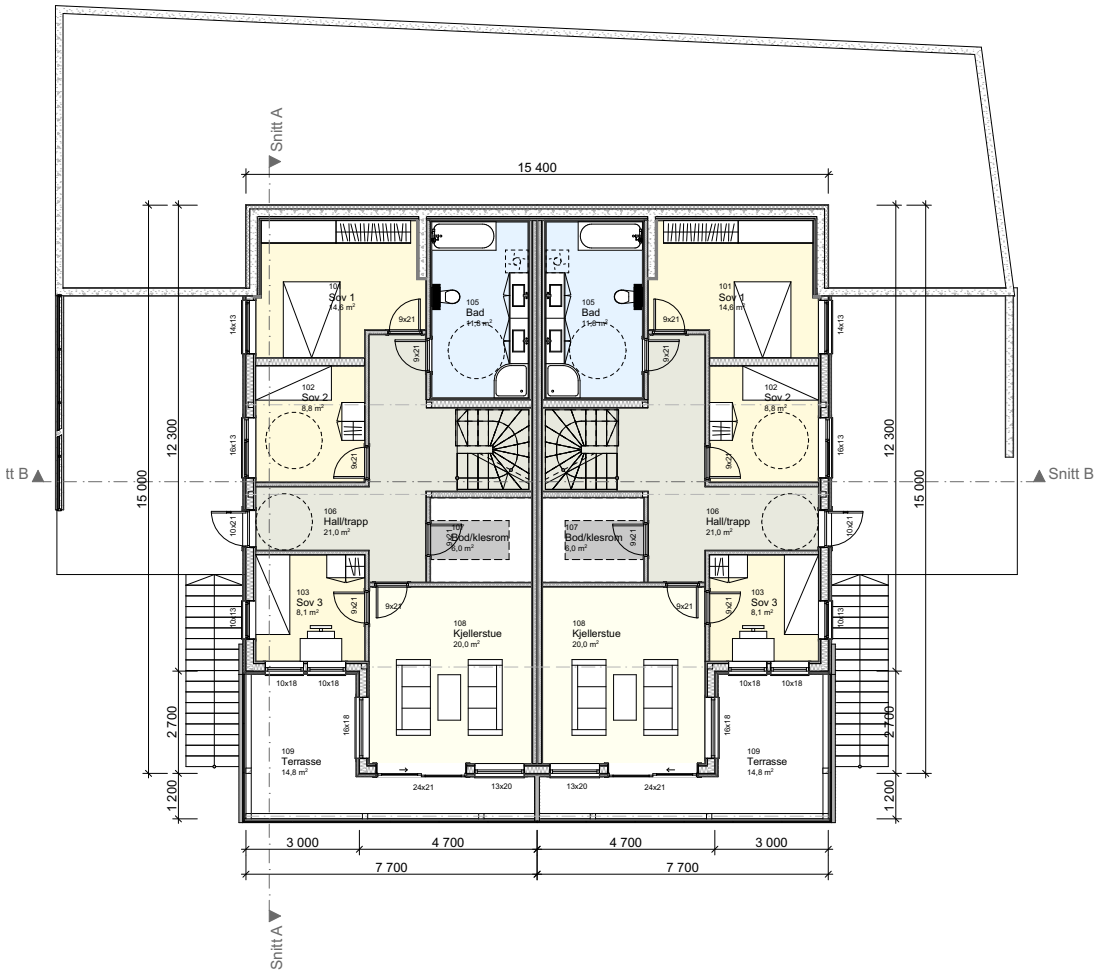
Dato
11.05.2021

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.



Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-02	**02**

Type tegning
Plan 1. Etasje

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
02	1	Støttemurer Ytterligere mål og materialbeskrivelse	11.05.2021		

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA pr. seksjon				
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	53,2m²	49,6m²	7,8m²	110,6m²	0m²
1. etg	95,6m²	0,0m²	14,8m²	110,4m²	88,1m²
2. etg	97,5m²	0,0m²	7,5m²	105m²	89,6m²
Sum	246,3m²	49,6m²	30,1m²	326,0m²	178,9m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA Bygning				
	Pr. Etasje	Utvendig bod/garasje	Overbygd areal og carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	106,4m²	99,2m²	15,6m²	221,2m²	0m²
1. etg	191,2m²	0,0m²	29,6m²	220,8m²	176,2m²
2. etg	195m²	0,0m²	15,0m²	210m²	179,2m²
Sum	492,6m²	99,2m²	60,2m²	652,0m²	357,8m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bebygd areal BYA		
	Areal Tomt	BYA	% BYA
Total	855,5m²	253,5m²	29,6%

Fase
Byggemelding

IdeHUS

Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS

Prosjekt
2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund

Godkjent

Kontroll prosjekt.

Sign.	Kontroll
MT	

Dato
11.05.2021

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign.	Kontroll

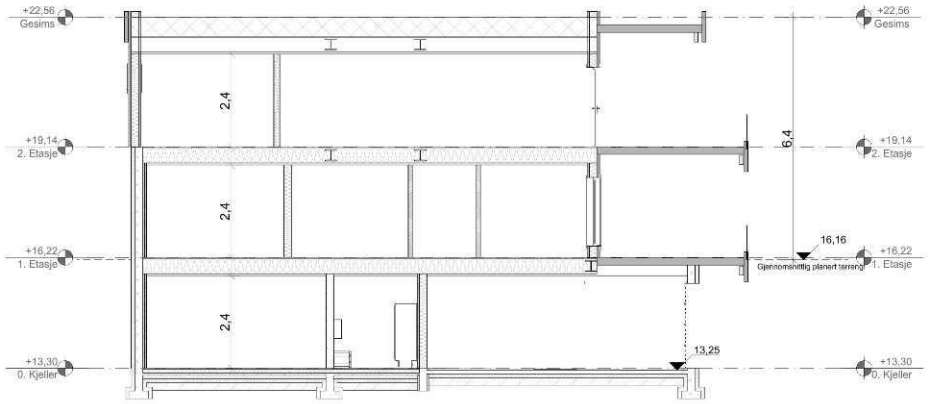
Gnr./Bnr./Festenr.:
17/1188

Prosjektnr.:
1899

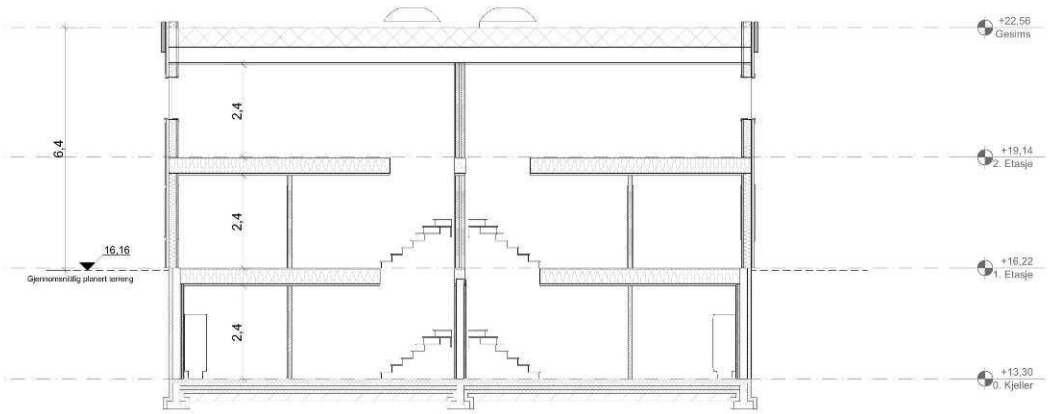
Tegningsnr.:
A20-02

Prosjektnr. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Plan 1. Etasje



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B

Tegningsnr.: A30-01	Revisjon nr.: 01
Type tegning: Snitt A og B	

Rev.	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA pr. seksjon				
	Pr. Etasje	Uvendig bod/garasje	Overbygd areal dl carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	53,2m²	49,6m²	7,8m²	110,6m²	0m²
1. etg	95,6m²	0,0m²	14,8m²	110,4m²	88,1m²
2. etg	97,5m²	0,0m²	7,5m²	105m²	89,6m²
Sum	246,3m²	49,6m²	30,1m²	326,0m²	178,9m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bruksareal BRA Bygning				
	Pr. Etasje	Uvendig bod/garasje	Overbygd areal dl carport	Sum BRA	P-rom
Kjeller	106,4m²	99,2m²	15,6m²	221,2m²	0m²
1. etg	191,2m²	0,0m²	29,6m²	220,8m²	176,2m²
2. etg	195m²	0,0m²	15,0m²	210m²	179,2m²
Sum	492,6m²	99,2m²	60,2m²	652,0m²	357,8m²

Arealberegning iht. NS 3940	Bebygd areal BYA		
	Areal Tomt	BYA	% BYA
Total	855,5m²	253,5m²	29,6%

Fase:
Byggemelding

Tiltakshaver:
Idehus Ålesund AS

Prosjekt:
2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund

Gnr./Bnr./Festenr.:
17/1188

Prosjektnr.:
1899

Tegningsnr.:
A30-01

Type tegning:
Snitt A og B

Godkjent:

Kontroll prosjekt:
Sign.: **MT** Kontroll:

Dato:
11.05.2021

Målestokk:
1:100

Kontroll utførende:
Sign.: Kontroll:

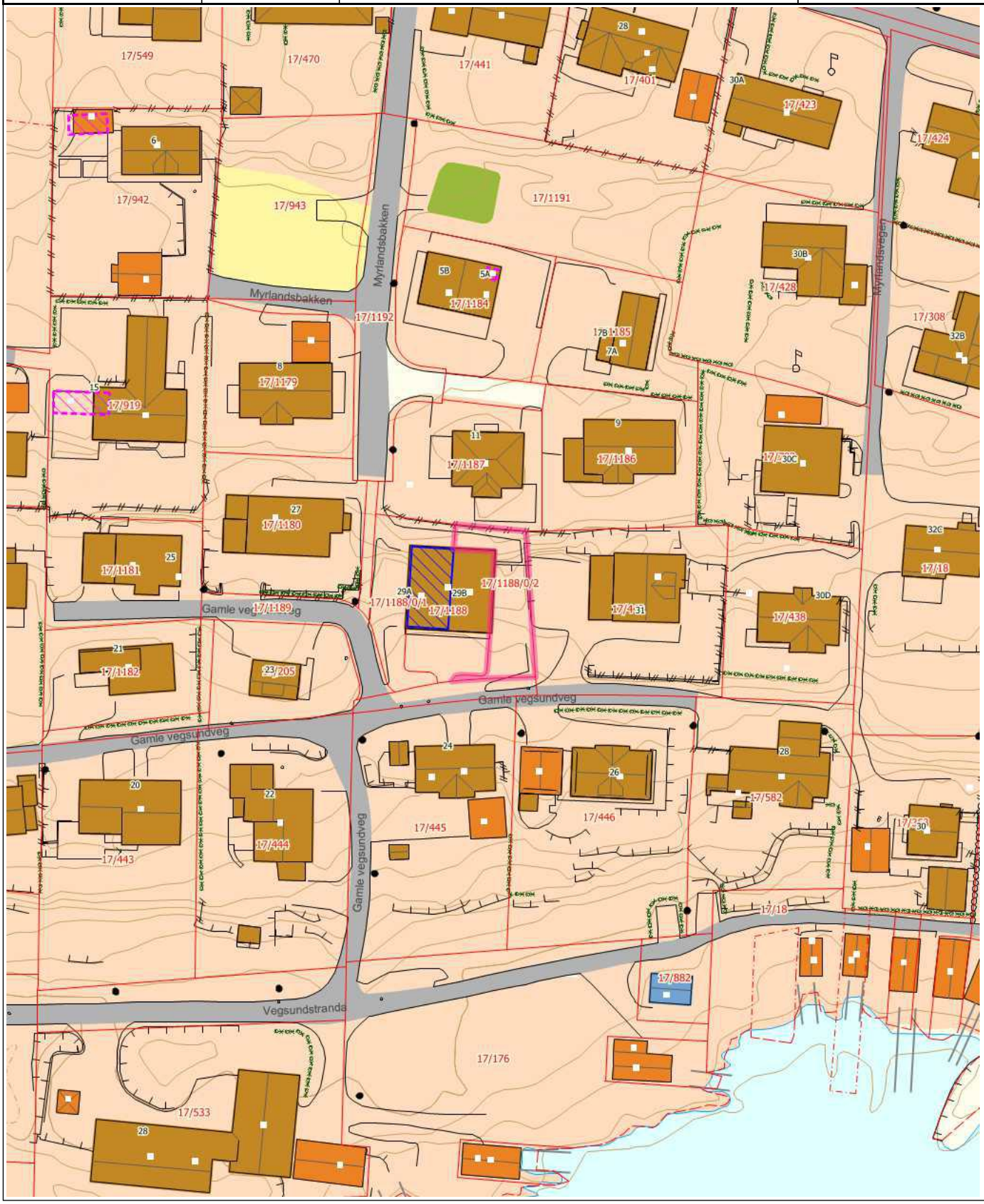
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.:

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 1188	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Gamle Vegsundveg 29B 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

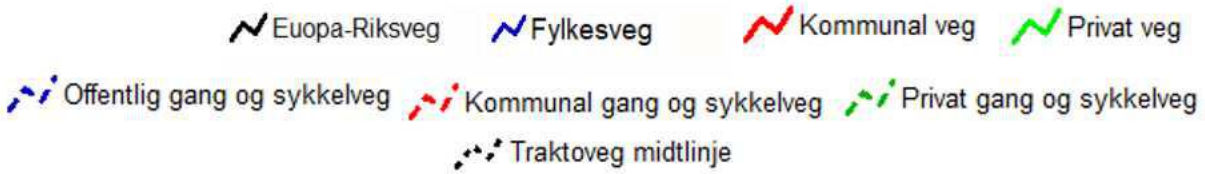
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Matrikkelnummer..	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Stikningsberegnet
Byggetiltak Ca. angivelse	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hjelpelinje veg-/vannkant
Flaggstang	Slipp	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Kumlokk	Veg
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Sula	Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Lekeplass	Bebygd område	Dyrka mark
Havflate	Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 1188	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Gamle Vegsundveg 29B 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Matrikkelnummer..

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Bygningslinje

Mønelinje

Takkant

Takoverbyggkant

Taksprang

Trapp inntill bygg

Veranda

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Eiendomsgrense generert

Eiendomsgrense_nøyaktigh>15

Eiendomsgrense fiktiv

VeggFrittstående

Hekk

MurLoddrett

Steingjerde

Gjerde

Loddrett mur

Slipp

Annet vegareal avgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Vegdekkekant

VegAnnenAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Forsenkningskurve Ålesund

Høydekurve 1m Ålesund

Høydekurve 1m Sula

Kystkontur tekniske anlegg

Kystkontur

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpOmråde vedtatt - på grunnen

Byggetiltak Stikningsberegnet

Påskrift reguleringsplan

RpGrense

RpFormålgrense

RpSikringGrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Frittliggende småhusbebyggelse

Kjøreveg

Frisikt

Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Avløpsanlegg

Uthus, naust eller badehus

Lekeplass

Veg

Kjøreveg

Gang- og sykkelveg

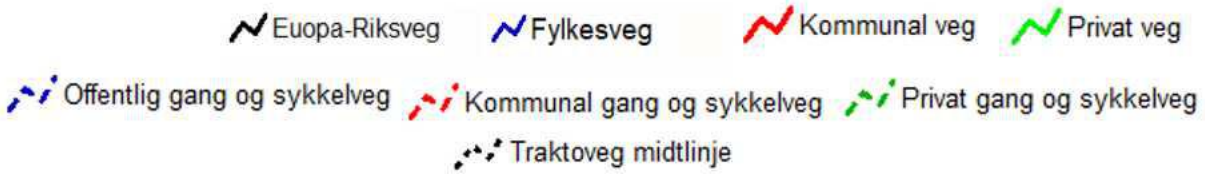
Turveg

Friområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Reguleringsplaner Raster Sula

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Myrlandsvegensvegen og Gamle Vegsundveg GNR 17 BNR 10 & 176

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
1504667	667	11.10.2012	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 denne.

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 (BF)
- Leikeplass, felles (F)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Veg, privat (p_SVK)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Turveg, felles (T)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H570

§ 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 § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

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 formannskapet 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 byggeområdet 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 - Lekeplasser:
For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr.

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

3.9 - 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.

3.10 - 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 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):
Område BF1-B6 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det skal bygges en bolig på hver regulerte tomt, og antall boliger i hvert område er satt slik:
BF1: 2 boliger
BF2: 1 bolig
BF3: 2 boliger
BF4: 4 boliger
BF5: 3 boliger
BF6: 1 boliger
Det er i tillegg anledning til å etablere en hybel/ utleieleilighet i hver enebolig.

Maksimal utnyttingsgrad er for alle områder satt til %BYA=25%.

Parkering skal skje på egen tomt, og skal regnes med i utnyttingsgraden.

Maksimal mønehøyde er satt til 9 m, og maksimal gesimshøyde til 6,5 m. Mindre deler av takflata, i form av takark og takopplett kan ha gesimshøyde på inntil 8 m.

BF1 – BF4 skal ha tilkomst fra Myrlandsvegen.

BF5 – BF6 skal fa tilkomst fra Gamle Vegsundveg.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,5 m. Garasjer kan plasseres nærmere vegen enn byggegrensene viser, så lenge krav til fri sikt og snøopplag er tilfredsstilt. Plassering skal godkjennes av kommunen.

I formindelse med byggemelding skal det leveres fasadeoppriss/ fotomontasje som viser det planlagte bolighuset sammen med nabobebyggelse. Ved ubebygd nabotomt skal det illustreres en mulig utbygging basert på tillatt gesims- og mønehøyde for tomta. Hensikten med dette er å sikre et helhetlig og harmonisk preg på bebyggelsen totalt sett.

4.2- Leikeplass, felles (f_BUL):
Området merket F på plankartet skal tilrettelegges for lek. Berga på området skal bevares. Eksisterende vegetasjonen kan fjernes der det er hensiktsmessig.

Et areal på minimum 100 m² skal være flatt (maks stigning 1:20), og skal opparbeides med fast dekke som kan ferdes med barnevogn og rullestol. Det skal utplasseres lekeapparater og benker. Lekeapparat skal minimum bestå av sandkasse og huskestativ.

Lekeplassen skal være ferdigstilt før det kan bli gitt brukstillatelse for noen av delområdene.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Veg, offentlig (o_SVK)
Kjørevegen merket **Veg1** på plankartet blir internveg inn i planområdet, og skal være offentlig kjøreveg. Regulert vegbredde er 7,5 m inkludert skuldre og grøfteareal.

Kjørevegen merket **Veg2** på plankartet utgjør en del av Gamle Vegsundveg. Vegen er regulert som offentlig kjøreveg og inkluderer nødvendig areal for fremtidig utviding av vegen.

5.2 - Veg, privat (p_SVK):
Kjøreveger merket **Pr1 – Pr3** skal være privat veg/ felles avkjørsler. Regulert vegbredde på disse er 5 m inkludert skuldre og grøfteareal. Veg **Pr3** skal være åpen for alminnelig ferdsel av hensyn til gangforbindelsen opp til Veg 1 og lekeplassen.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 - Turveg (T):
Det er regulert inn en tursti som forbindelse mellom øvre og nedre nivå i planen. Regulert bredde er 2 m. Turstien er ment som en snarveg, og skal ikke brøytes.

Turstien skal være felles for planområdet og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

§ 7 – Hensynssoner (pbl §12-6)

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 planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen.

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

8.2 - Skolekapasitet:
Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av ansvarlig skolemyndighet med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av formannskapet.

8.3 - Leikeplasser:
Minimum 100m² av lekeplassen innenfor området skal opparbeides samtidig med utbyggingen og senest før brukstillatelse blir gitt på de forskjellige delområdene leikeplassene er felles for jamfør reguleringsbestemmelsene punkt 4.2

*

Grete Valen Blindheim 02.11.2008

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 11.10.2012, sak 114/12

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

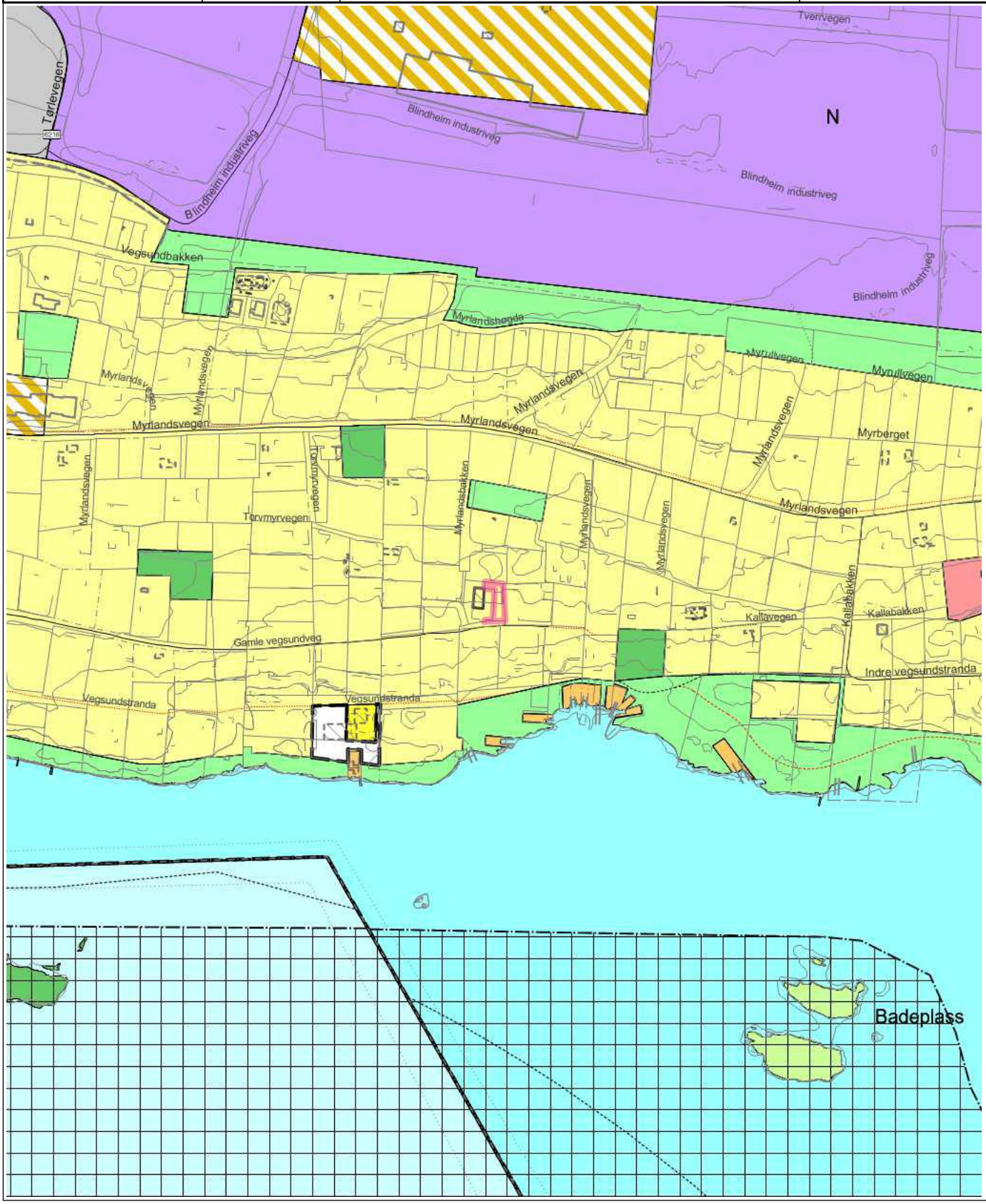
Jarle Bjørn Hanken
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 1188	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Gamle Vegsundveg 29B 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Høydekurve 5m Sula
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kommunegrense
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- Friområde - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Friluftsområde - Nåværende
- Plangrense
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Naturområde - Fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613777705
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920415288	ÅLESUND KOMMUNE	Postboks 1521, 6025 ÅLESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
280594	STAMNÆSS HENRIK F OLSEN		Gamle Vegsundveg 29A, 6020 ÅLESUND
091094	ERVIK SANDRA YVONNE		Gamle Vegsundveg 29A, 6020 ÅLESUND

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1507	17	1188

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1507	17	1188	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja
1507	17	1188	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

MATRIKKELFØRT
14 NOV 2023
ÅLESUND KOMMUNE

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
AVDELING OPPMÅLING

Dokn: 1337310 Tinglyst: 29.11.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1337310/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-06 14:08

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Ålesund kommune	Postboks 1521, 6025 Ålesund	Torbjørn Rogne

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Idehus Ålesund AS	991569405	post@idhus.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Spjelkavikvegen 58	6010	Ålesund	70169390

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	Ålesund	17	1188	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
280594[redacted]	HENRIK STAMNÆSS	7/10
091094[redacted]	SANDRA ERVIK	3/10

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
05.04.2022	Idehus Ålesund AS Spjelkavikvegen 58, 6010 Ålesund Tlf.: 70169390 post@idhus.no

RETT GJENPART BEKREFTES

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
05.04.2022	Idehus Ålesund AS Spjelkavikvegen 58, 6010 Ålesund Tlfnr: 70169390 post@idhus.no

RETT GJENPART BEKREFTES

ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
T. Rogne

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Ålesund 05.04.2022		HENRIK STAMNÆSS
Ålesund 05.04.2022	Sandra Ervik	SANDRA ERVIK

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1507	Ålesund	17	1188	

Dato	Underskrift	Stempel
16.11.23	Torbjørn Rogne	ÅLESUND KOMMUNE EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING

Dato	Innsenderens underskrift
05.04.2022	

Idehus Ålesund AS
Spjelkavikvegen 58, 6010 Ålesund
Tlfnr: 70169390
post@idhus.no

RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
T.Rogne

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

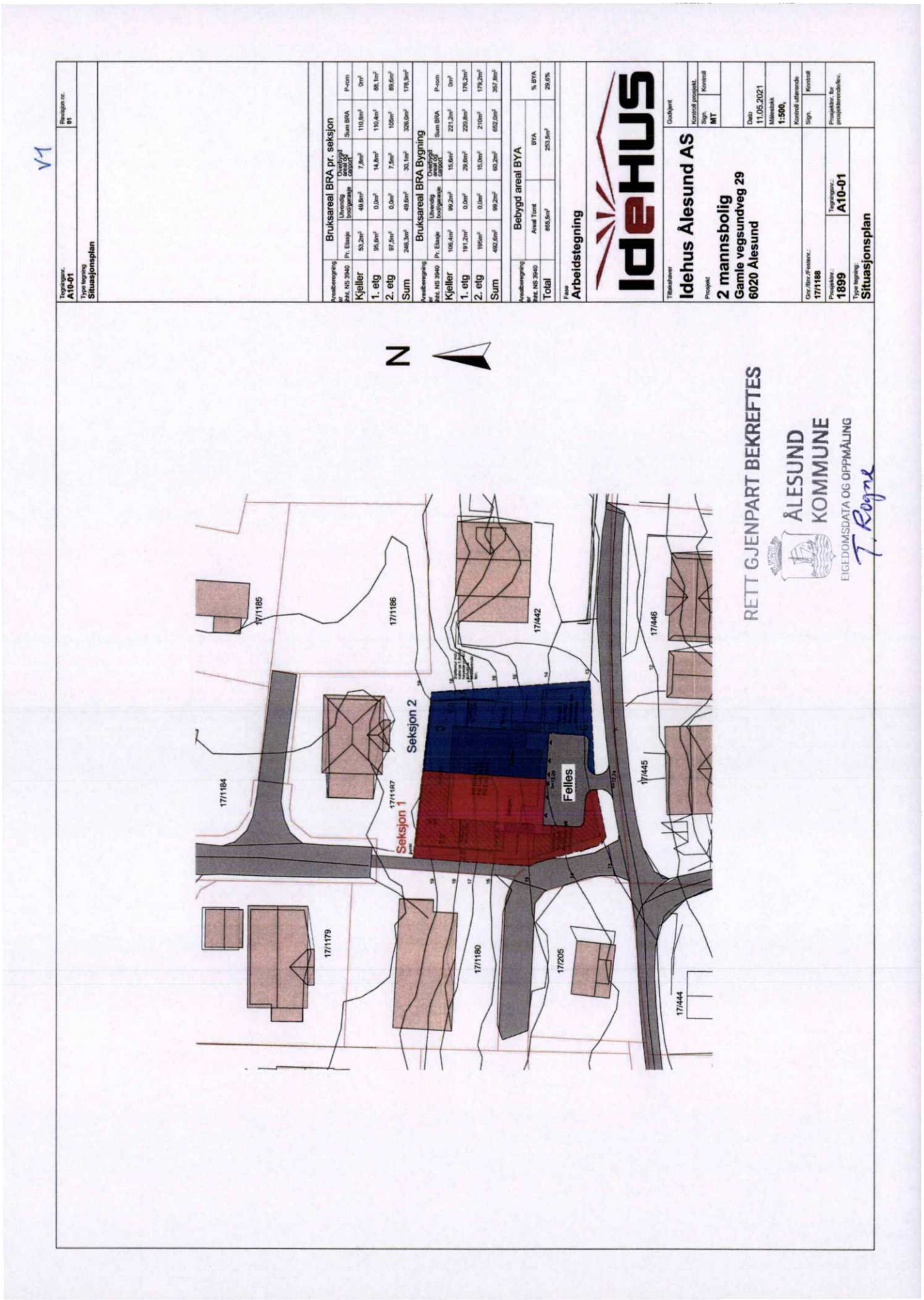
Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

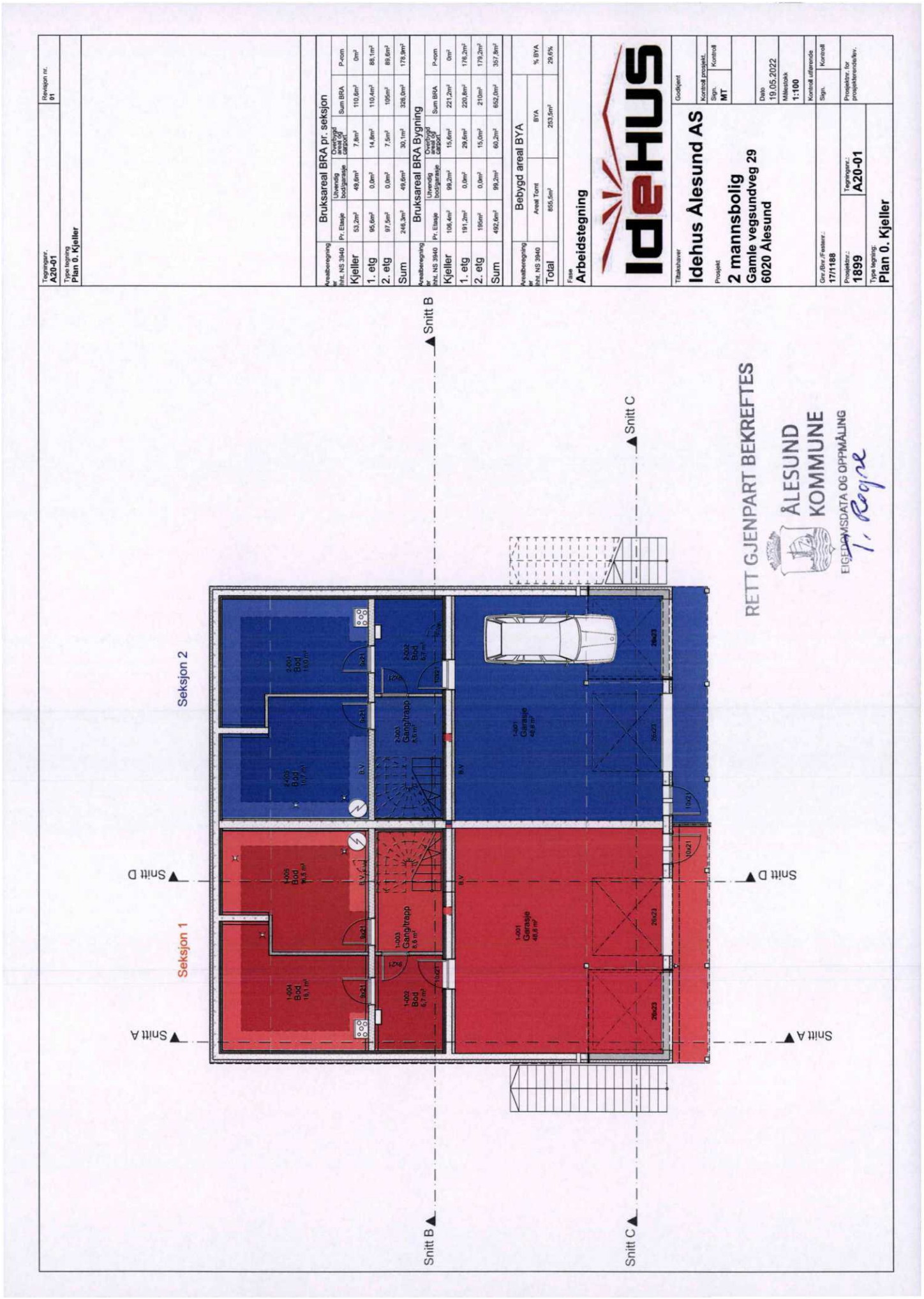
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

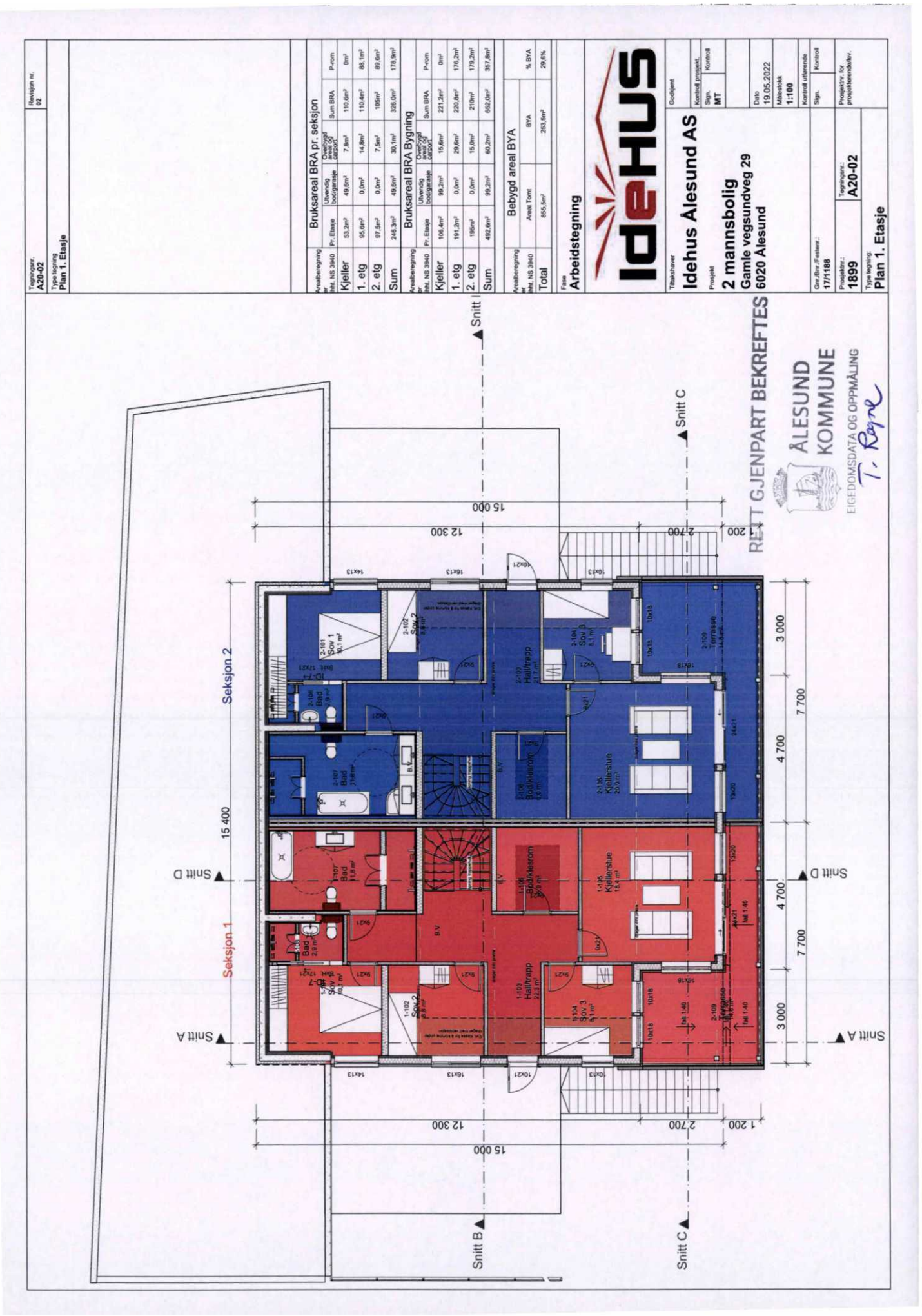
Dato	Innsenderens underskrift
04.04.2022	

Idehus Ålesund AS
Spjelkavikvegen 58, 6010 Ålesund
Tlfnr: 70169390
post@idhus.no

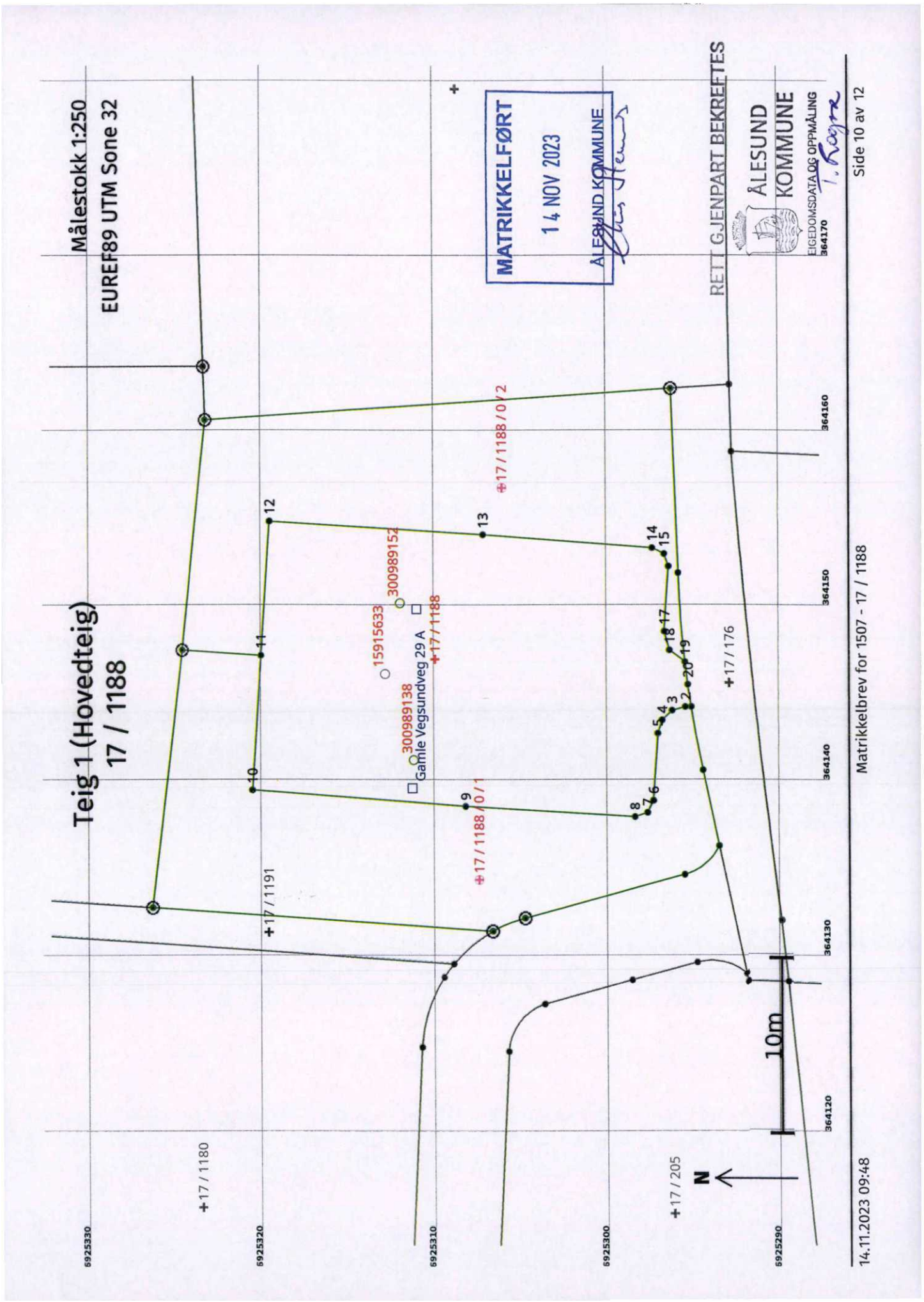
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
T. Royne


V1
Tegningsnr.: A10-01
Revisjon nr.: 01
Type tegning: Situasjonsplan
Bruksareal BRA pr. seksjon
Bruksareal BRA Bygning
Bebygd areal BYA
N
Seksjon 1
Seksjon 2
Felles
17/1184
17/1185
17/1186
17/1187
17/1179
17/1180
17/205
17/444
17/442
17/445
17/446
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIENDOMSDATA OG OPPMÅLING
T. Rogne
IdeHUS
Tiltakshaver
Idehus Ålesund AS
Prosjekt
2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund
Gnr./Bnr./Festenr.: 17/1188
Prosjektnr.: 1899
Tegningsnr.: A10-01
Type tegning: Situasjonsplan
Dato 11.05.2021
Målestokk 1:500,


Tegningsnr: A20-01
Revisjon nr: 01
Type tegning: Plan 0. Kjeller
Bruksareal BRA pr. seksjon
Arealberegning iht. NS 3940
Pr. Etasje
Utvendig bod/garasje
Overbygd areal og carport
Sum BRA
P-rom
Kjeller 53,2m² 49,6m² 7,8m² 110,6m² 0m²
1. etg 95,6m² 0,0m² 14,8m² 110,4m² 88,1m²
2. etg 97,5m² 0,0m² 7,5m² 105m² 89,6m²
Sum 246,3m² 49,6m² 30,1m² 326,0m² 178,9m²
Bruksareal BRA Bygning
Kjeller 106,4m² 99,2m² 15,6m² 221,2m² 0m²
1. etg 191,2m² 0,0m² 29,6m² 220,8m² 178,2m²
2. etg 196m² 0,0m² 15,0m² 210m² 179,2m²
Sum 492,6m² 99,2m² 60,2m² 652,0m² 357,8m²
Bebygd areal BYA
Areal Tomt
BYA
% BYA
Total 855,5m² 253,5m² 29,6%
Fase: Arbeidstegning
IdeHUS
Tiltakshaver: Idehus Ålesund AS
Prosjekt: 2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund
Godkjent
Kontroll prosjekt.
Sign. MT
Kontroll
Dato 19.05.2022
Målestokk 1:100
Kontroll utførende
Sign.
Kontroll
Gnr./Bnr./Festenr.: 17/1188
Prosjektnr.: 1899
Tegningsnr.: A20-01
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Plan 0. Kjeller
Seksjon 1
Seksjon 2
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
1-001 Garasje 49,6 m²
1-002 Bod 6,7 m²
1-003 Gang/trapp 5,6 m²
1-004 Bod 18,1 m²
2-001 Bod 13,0 m²
2-002 Bod 6,7 m²
2-003 Gang/trapp 8,5 m²
2-004 Bod 10,7 m²
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIENDOMSDATA OG OPPMÅLING


Tegningsnr.: A20-02
Revisjon nr.: 02
Type tegning: Plan 1. Etasje
Bruksareal BRA pr. seksjon
Arealberegning iht. NS 3940
Pr. Etasje
Utvendig bodgarasje
Overbygd areal/ carport
Sum BRA
P-rom
Kjeller 53,2m² 49,6m² 7,8m² 110,6m² 0m²
1. etg 95,6m² 0,0m² 14,8m² 110,4m² 88,1m²
2. etg 97,5m² 0,0m² 7,5m² 105m² 89,6m²
Sum 246,3m² 49,6m² 30,1m² 326,0m² 178,9m²
Bruksareal BRA Bygning
Kjeller 106,4m² 99,2m² 15,6m² 221,2m² 0m²
1. etg 191,2m² 0,0m² 29,6m² 220,8m² 176,2m²
2. etg 195m² 0,0m² 15,0m² 210m² 179,2m²
Sum 492,6m² 99,2m² 60,2m² 652,0m² 357,8m²
Bebygd areal BYA
Areal Tomt
BYA
% BYA
Total 855,5m² 253,5m² 29,6%
Fase: Arbeidstegning
Idehus Ålesund AS
2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund
Godkjent
Kontroll prosjekt:
Sign. MT
Dato 19.05.2022
Målestokk 1:100
Kontroll utførende
Gnr./Bnr./Festenr.: 17/1188
Prosjektnr.: 1899
Tegningsnr.: A20-02
Prosjektnr. for prosjekterende/lev.
Type tegning: Plan 1. Etasje
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
Seksjon 1
Seksjon 2
15 000
12 300
2 700
1 200
15 400
7 700
4 700
3 000
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
T. Rayne


Tegningsnr: A20-03
Revisjon nr: 01
Type tegning: Plan 2. Etasje
Bruksareal BRA pr. seksjon
Bruksareal BRA Bygning
Bebygd areal BYA
Kjeller
1. etg
2. etg
Sum
Total
Fase: Arbeidstegning
IdeHUS
Tiltakshaver: Idehus Ålesund AS
Prosjekt: 2 mannsbolig
Gamle vegsundveg 29
6020 Ålesund
Godkjent
Dato: 19.05.2022
Målestokk: 1:100
Gnr./Bnr./Festenr.: 17/1188
Prosjektnr.: 1899
Tegningsnr.: A20-03
Type tegning: Plan 2. Etasje
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
Seksjon 1
Seksjon 2
Snitt A
Snitt B
Snitt C
Snitt D
12 300
2 700
1 200
7 700
7 768
4 768
3 000


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
17 / 1188
MATRIKKELFØRT
14 NOV 2023
ALESUND KOMMUNE
RETT GJENPART BEKREFTES
ÅLESUND KOMMUNE
EIGEDOMSDATA OG OPPMÅLING
364170
364160
364150
364140
364130
364120
6925330
6925320
6925310
6925300
6925290
+17 / 1180
+17 / 1191
+17 / 1188 / 0 / 2
+17 / 1188 / 0 / 1
+17 / 1188
+17 / 176
+17 / 205
15915633
300989152
300989138
Gamle Vegsundveg 29 A
10m
N
14.11.2023 09:48
Matrikkelbrev for 1507 - 17 / 1188
Side 10 av 12

VARER/TJENESTER

AMFI Moa	8 min
Apotek 1 Blindheim	16 min
Stormoa Vinmonopol	8 min

SPORT

Blindheim idrettspark	11 min
Blindheimshallen	16 min
Sprek365 Blindheim	17 min
MOVA Blindheim	17 min

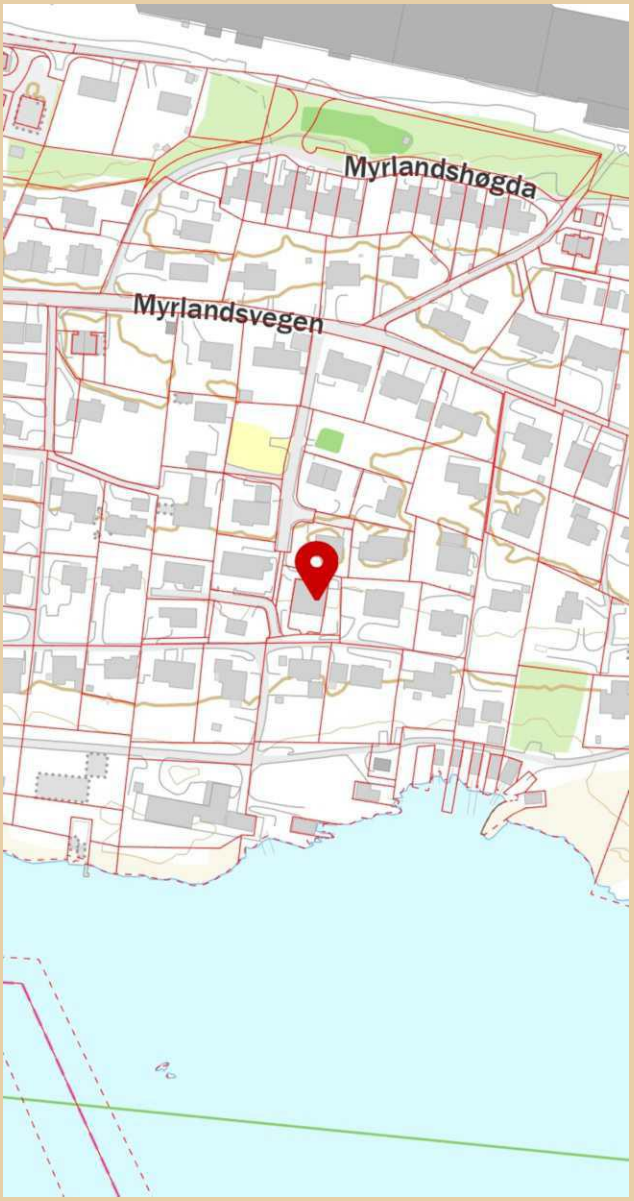
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Gamle Vegsundveg 29 B, 6020 Ålesund
Gnr. 17, Bnr. 1188, Snr. 2, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260150

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.
