PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

LEIRAJORDET 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatesle

Situasjonskart

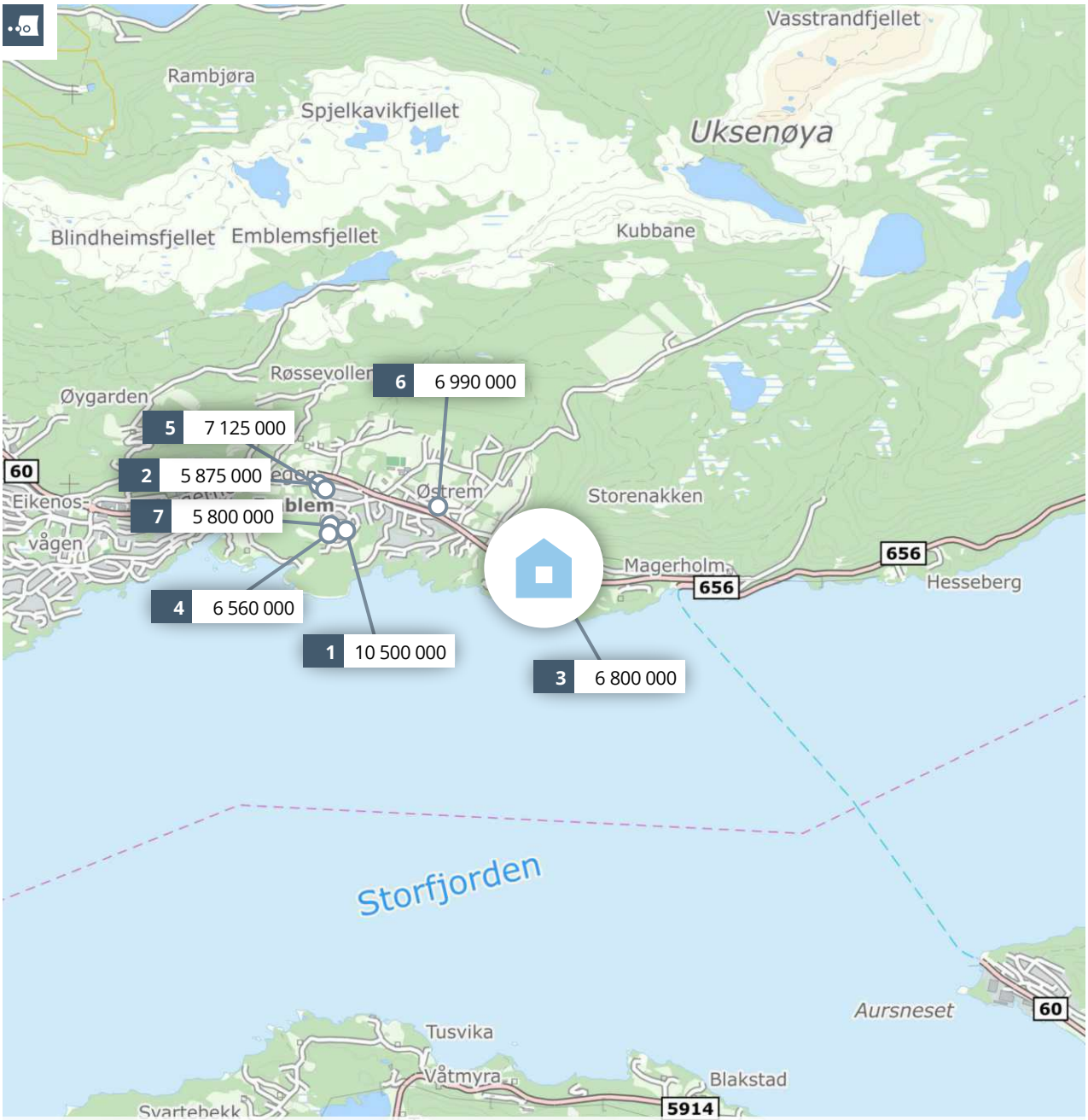
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LEIRAJORDET 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 28.05.2025

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

Leirajordet 17, 6013 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 2 BNR 72 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS EMBLEM

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	34 706
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	42 m²	- m²	76 m²	- m²	- m²
Tomt					1 248 m²	
Byggeår					2004	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Haslebakken 22				22.01.2024	11 000 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**43 933**
	239 m²	1996	1 746 m²	5 sov						
2	Elveberget 1				09.04.2025	5 990 000	**5 875 000**	0	5 875 000	**35 392**
	166 m²	2012	547 m²	3 sov						
3	Leirajordet 15				21.04.2022	5 995 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**46 897**
	145 m²	2005	930 m²	5 sov						
4	Storhaugen 58				12.01.2024	6 200 000	**6 560 000**	0	6 560 000	**41 258**
	159 m²	1998	1 246 m²	4 sov						
5	Elveberget 11				08.02.2024	7 300 000	**7 125 000**	0	7 125 000	**41 912**
	170 m²	2018	497 m²	4 sov						
6	Hjellhaugvegen 33				27.08.2024	6 990 000	**6 990 000**	0	6 990 000	**34 265**
	204 m²	2015	513 m²	5 sov						
7	Storhaugen 41				27.06.2024	5 950 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**29 000**
	200 m²	1995	916 m²	4 sov						

Enebolig på stor tomt med fin beliggenhet på Emblem.

Eiendommen ligger i landlige og barnevennlige omgivelser på Emblem, ca 20 km øst for Ålesund sentrum. Det er kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, busstopp og fint turturreng langs sjø på på Emblemsfjellet.

Pent opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og stor hage. Stor markterrasse mot syd, garasje med hems, bod og vedskjul.

Hovedetasje:
Kjøkkeninnredning med lyse slette fronter og fliser på vegg over laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Helfliset bad med gulvvarme. Innredet med helstøpt servant, speil med lys på vegg over servant, dusjhjørne med glassvegger og toalett. Balansert ventilasjon og avtrekk på bad.

Praktisk vaskerom med vinylbelegg på gulvet og malte slette vegger. Innredet med utslagsvask, vv-bereder og opplegg for

vaskemaskin. Balansert ventilasjon og avtrekk.

Loftsetasje:
Romslig helfliset bad med varmekabler. Innredet med stor baderomsinnredning med skuffer og skap, hvit helstøpt servant, speil med lys på vegg over servant, dusjkabinett, toalett. Balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

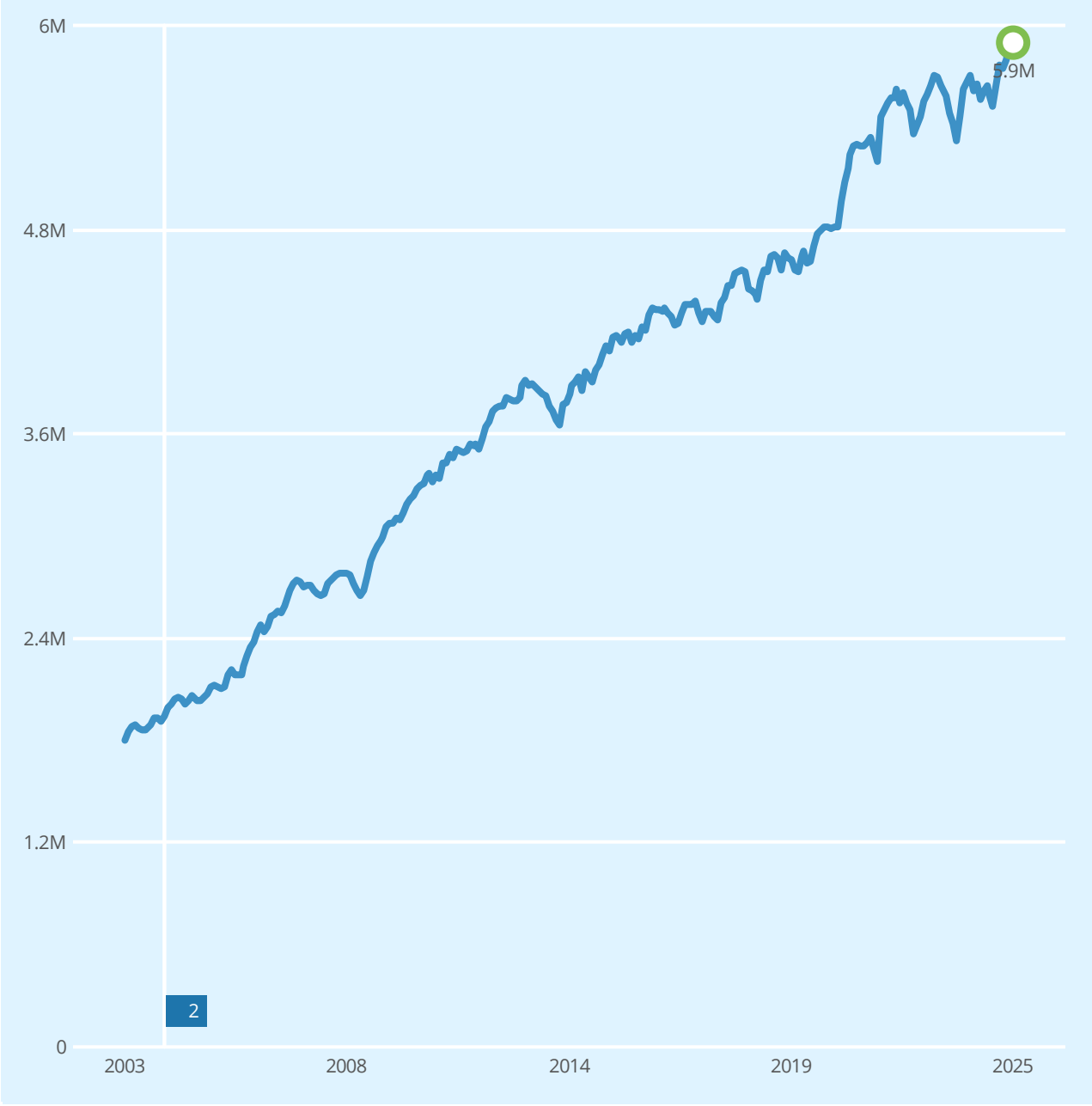
Boligen går over to plan og har hovedsakelig standard fra byggeår. Den fremstår som godt vedlikeholdt.
Inneholder:
Hovedetasje: Hall, bad, kjøkken, stue, vaskerom, soverom.
Loftsetasje: Gang, bad, 4 soverom, bod.

Garasje.

Overflater
Himling: I takene er det en hvitmalt slett gipshimling.
Vegger: Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene er veggene flislagt.
Gulv: Laminat/parkett. Gulvbelegg på vaskerom/bod. Badene har flislagte gulv.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.07.2017		05.07.2017	-	1 640 000	-	1 640 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Eneboliger til salgs i EMBLEM grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs

4.3M
4 127 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Eneboliger solgt i EMBLEM grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

5.7M
5.5M
5.3M
5 109 000 Prisantydning i snitt
4 920 000 Salgspris i snitt
4.7M
4.5M

Solgt i snitt i løpet av
175
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 706 Leirajordet 17 Totalpris 5 900 000
32 539 EMBLEM grunnkrets i snitt siste 12 mnd
27 908 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Leirajordet 17 , 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 2, bnr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1037 **Referansenummer:** QG9651

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen **Vår ref:**

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 2004

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Gulvbelegg på vaskerom/bod. Badene har flislagte gulv.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det en hvitmalt slett gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE
Boligen har stålpipe montert på ildsted i stue.

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Boligen har hvite profilerte innerdører.
Dobbel glassdør mellom hall og stue.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvit slett gipshimling.
Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.
Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.
Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vaskerom

Vaskeromet har vinylbelegg på gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Sikringsskap er også plassert her.

Bad loftsetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvit slett gipshimling.
Innredning med skuffer og skap i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og badekar.
Gulvmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den flere vegger.
Nedfelt rustfri 1½oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskpashjørne.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Innvendig stoppekran på vaskerom.
Vannutkaster på yttervegg mot sør.

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert i raftekott på det ene soverommet i loftsetasjen.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 plassert på vaskerom.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på vaskerom. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 14.07.2004.

Garasje

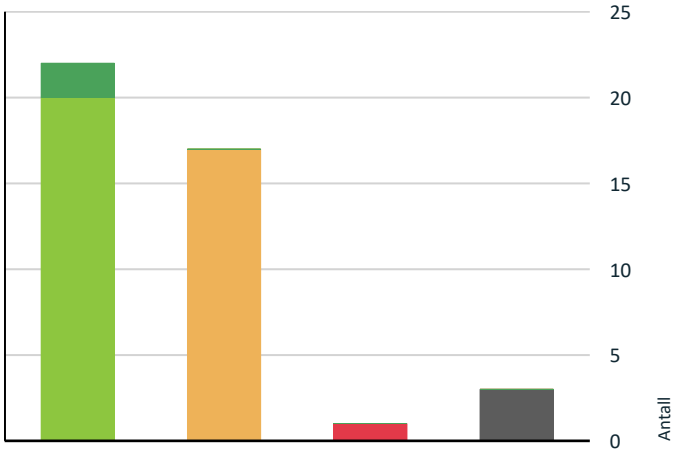
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik garasjen fremstår i dag.
- Mot vest er det montert en dør hvor det på tegninger viser vindu.

Garasjen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 14.07.2004.

Sammendrag av boligens tilstand

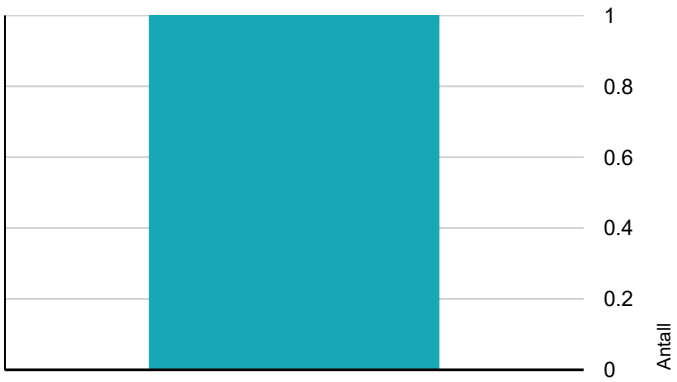
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftstasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftstasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loftstasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår hentet fra midlertidig brukstillatelse

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggtekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 2004.
Taket er besiktiget fra taket

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert enkelte takstein som er knekt i tilknytning til gradrenner.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en nærmere kontroll av takets tilstand, med særlig fokus på gradrenner og tilstøtende stein.

Mose på taket er som oftest et estetisk problem, men i noen tilfeller kan mosen på taket gi andre problemer.
Mose absorberer og holder på fuktighet, noe som kan føre til at vann trenger inn under taksteinene og over tid kan mose vokse seg inn i takstein og forårsake sprekker eller skade på materialene.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra stigetrinn på tak.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det registreres noen skader/bulker på nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Ved omlegging av taket må snøfangere monteres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Normal slitasje mtp alder, men kledningen må vedlikeholdes jevnlig.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av A-takstoler i tre.
Undertak som sutak eller lignende.

Nesten hele takkonstruksjonen gjenbygget og det er liten mulighet for å undersøke konstruksjonen.
Deler av konstruksjoner er undersøkt i raftekott.
Det foreligger ingen symptomer på avvik.

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver. Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

TG 2 Dører

Boligen har:
Ytterdør med vindusfelt og kodelås.
Terassedører i samme serie som vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør på loft har synlig slitasje og fuktskade i nedkant av dørbladet.

Dobbel terrassedør i stue har utvendig slitasje, trolig som følge av riper fra hundeklør. Skaden vurderes som kosmetisk, men overflaten bør behandles.

Dør til vaskerom/bod har innvendig slitasje og er ikke funksjonell grunnet ødelagt beslagsmekanikk i dørbladet. Døren kan ikke åpnes/lukkes normalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Balkongdør: Denne døren må vedlikeholdes eller eventuellt byttes ut.

Terrassedør: Utvendig slitasje vurderes som overfladisk. Det anbefales vedlikehold av overflatebehandling for å forhindre videre nedbrytning.

Vaskeromsdør: Døren bør repareres eller skiftes ut grunnet ødelagt beslagsmekanikk og tapt åpne/lukke funksjon.



Balkongdør på loft.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utkraget balkong av trekonstruksjoner på 4m² mot syd, med adkomst fra soverom.
Spaltegulv av malte terrassebord på bjelker av tre. Rekkverk av tre.

Boligen har en terasse av trekonstruksjoner/markterrasse med terrassebord på sørsiden av boligen på ca 72m² totalt. Rekkverk av tre på rundt terrassen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er registrert fuktighet i treverket (målt til 40,4 %) på dragen under balkongen. Som kan indikere aktiv fuktpåvirkning. Slike fuktverdier overstiger anbefalt nivå og kan over tid føre til råte, sopp eller strukturell svekkelse.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av balkongens tettesjikt og årsak til fuktighet. Skadde og fuktpåvirkede deler bør vurderes for utskiftning. Konstruksjonen må utbedres for å sikre bæreevne og forhindre videre skadeutvikling. Tiltak bør iverksettes snarlig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bjelker har normale fuktverdier.



Drager har høy fuktighet mot sør/vest.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Gulvbelegg på vaskerom/bod. Badene har flislagte gulv.

VEGGER
- Tapet, malt glassfiberstrie, og panel på veggene. På badene er veggene flislagt.

Tilstandsrapport

HIMLINGER
- I takene er det en hvitmalt slett gipshimling.

TILSTAND
- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskjille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er mål med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 7 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt ca 18 mm avvik på loftsetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger og heller ikke om bygget er sikret mot radon.
Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført.
Det anbefales å utføre radonmålinger for kartlegging.

I følge kartlegging fra Norges Geologiske Undersøkelse har området moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe montert på ildsted i stue.

Denne er ikke undersøkt av takstmann. Det foreligger ingen anmerkninger fra feier etter feiing 18.01.2024



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.
Dobbel glassdør mellom hall og stue.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvit slett gipshimling.

Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 5mm. Krav er minimum 25mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Minimumskrav til lokalt fall rundt sluk er 1:50 (16mm) 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2004.
Synlig membran i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

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

På generelt grunnlag anbefales dusjkabinett på bad isteden for dusjløsninger direkte på overflate i rommet. Dusjkabinett vil minimalisere problemer med fukt og forlenge rommets levetid.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Gulvmontert toalett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



Dersom hvis fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskeromet har vinylbelegg på gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Sikringsskap er også plassert her.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fuktsikring bak overflatene (f.eks. membran, våtromsplater e.l.).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Malte gipsplater uten underliggende fuktsikring regnes ikke som egnet overflate for rom med forventet vannpåvirkning. Vaskerom defineres som et rom med risiko for vannsøl, og overflatene oppfyller ikke krav til fuktsikker utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vaskerommet fungerer slik det fremstår i dag.

Overflatene oppfyller ikke dagens krav til fuktsikring i henhold til TEK17 og NS 3600, men vurderes som akseptable sett i lys av forskriftskravene da bygget ble oppført og antatt fuktpåkjenning.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har vinylbelegg med oppkant på gulv.

Der er målt et fall fra dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 5 mm. Krav er minimum 25mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Minimumskrav til lokalt fall rundt sluk er 1:50 (16mm) 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

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



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Sikringsskap er også plassert her.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

LOFTSTASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvit slett gipshimling.

Tilstandsrapport

Innredning med skuffer og skap i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og badekar.
Gulvmontert toalett.





LOFTSTASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

LOFTSTASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på ca 10mm. Krav er minimum 25mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Minimumskrav til lokalt fall rundt sluk er 1:50 (16mm) 80 cm ut fra sluk eller fall på hele gulvet med fallforhold på minimum 1:100.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

LOFTSTASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2004.
Synlig membran i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

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

Tilstandsrapport



Sluk under badekar.

LOFTSTASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skuffer og skap i hvite slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og badekar.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres et lite hull i overflaten på sevanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer med dette avviket. Skaden vurderes som kosmetisk.





Skade i servanten.

LOFTSTASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

LOFTSTASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Tilstandsrapport



Dersom hvis fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den flere vegger.
Nedfelt rustfri 1½oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjølehjørne.

Kjøkkeninnredningen er foliert og det registreres noen småskader i denne, samt en liten skade i benkeplateskjøten. Dette regnes for normal slitasje mtp alder.







HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i vaskerommet.
Det er besiktiget i rørskap. Innvendig stoppekran på vaskerom.

Vannutkaster på yttervegg mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En av vannfordelingsstammene i vannskapet er montert så langt ut i skapet at det ikke er mulig å montere innvendig deksel på korrekt måte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket har ingen praktisk betydning for funksjon eller sikkerhet, og det anses ikke som nødvendig å utbedre forholdet.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert i raftekott på det ene soverommet i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget fungerer for tiden uten full funksjon ut grunnet feil på et varmeelement.
Det er dermed redusert funksjon i anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få gjennomført service og utskifting av defekt komponent for å gjenopprette tilfredsstillende ventilasjon i henhold til dagens krav.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2004 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For TG 1 må det også etableres tilfredsstillende el-tikobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på vaskerom. Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Se generell kommentar under.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Kun overfladisk inspisert.
Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

TG 2 gies automatisk pga manglende samsvarserklæring.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent, men antagelig løsmasser av marin strandavsetning og komprimert fyllingsmasser.
Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast, påvist vorteplast. Vurdert ut i fra alder og materiale.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har antatt plate på mark og ringmurselementer.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

Ved støpt plate på mark er det lav risiko ved manglende tilstrekkelig helning da boligen ikke har tilknyttet rom under terreng, og evt manglende anbefalt helning ikke vil virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp i plast til privat/felles slamaskiller for velforeningen i området.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard
Garasjen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

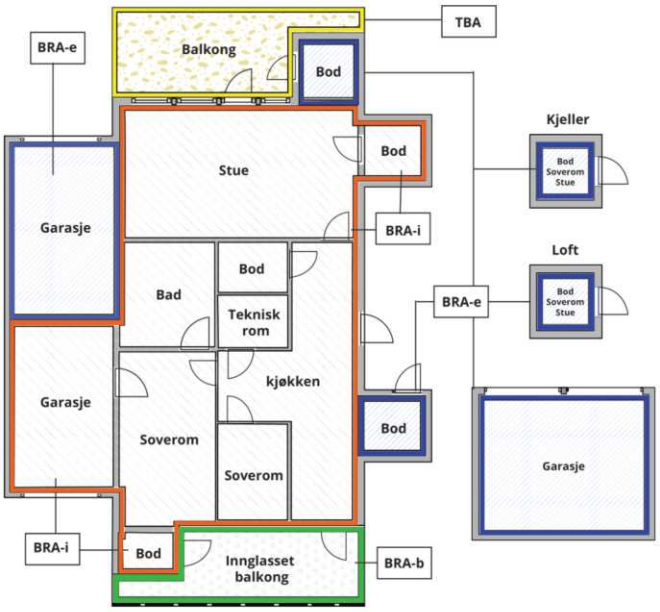
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hovedetasje	103			103	72		103
Loftstasje	67			67	4	5	72
SUM	**170**				**76**	**5**	**175**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Hall, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Soverom		
Loftstasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bod		

Kommentar

Boden på loftet regnes ikke som målbart areal i henhold til NS 3940:2023 derfor er det satt 5m² med ALH

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 14.07.2004.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		33		33			33
Loft		9		9		12	21
SUM		**42**				**12**	**54**
SUM BRA	**42**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft	Bod	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik garasjen fremstår i dag.
- Mot vest er det montert en dør hvor det på tegninger viser vindu.

Garasjen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 14.07.2004.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Espen Madsen	Takstingeniør
	Jurjen Van Weert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	2	72		0	1248.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leirajordet 17

Hjemmelshaver
Weert Jurjen Johannes Andreas Van

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 2004 beliggende i rolige og barnevennlige omgivelser på Leirajordet på Emblem ca 10km fra Moa.
Boligen ligger i et boligfelt felt med egen lekeplass og har kort vei til skole, barnehage samt flotte tur- og rekreasjonsområder både på fjellet og langs sjøen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløp til privat slamavskiller. Denne er felles for hele området og driftes av velforeningen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat og stor, med god adkomst via asfaltert innkjørsel og parkeringsplass foran boligen. Den er opparbeidet med plenarealer, hekk mot naboeiendommer og stor terrasse mot hagen på baksiden. Det er gode solforhold. Eiendommen har en frittstående garasje samt innkjørsel og hageareal som gir gode bruksmulighet for lek og fritid.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 640 000	2017	Opphør av samboerskap

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0502763			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.05.2025		Fremvist		Nei
Meglerpakke		Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	14.07.2004		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger datert 30.04.03	30.04.2003		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251083

Selger 1 navn
Jurjen Van Weert

Gateadresse
Leirajordet 17

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 0502763

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251083

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mus i garasje i fjor Her er råteskader på bjelke under terrasse i 2.etasje. Litt råteskader på terrassebord på bakkeplan. Litt råte skade på redskapsbod/vedskjul.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: På grunn av feil på varmeelement i ventilasjon som måtte kobles ut

Arbeid utført av: EL-24

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251083

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251083

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251083

E-Signing validated

secured by nets

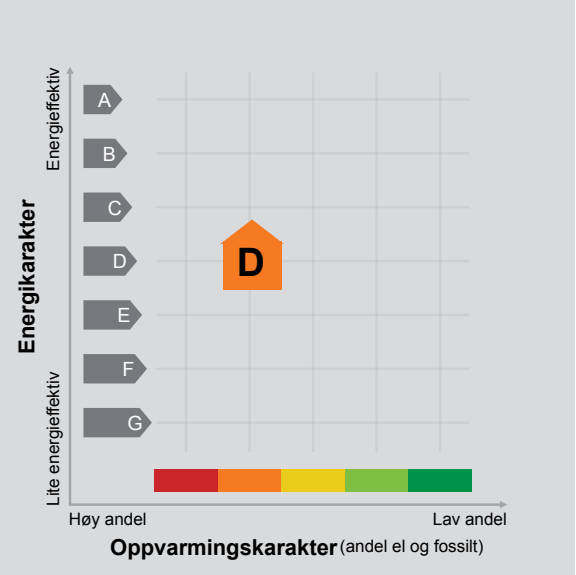
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jurjen Johannes Andreas van Weert	b4b97d2026833390e5ac0f3036025fc3ed281508	12.05.2025 17:17:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251083

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

ENERGIATTEST

Adresse	Leirajordet 17
Postnummer	6013
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20002409
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118932
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 084 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 466 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	467 liter ved

ÅLESUND KOMMUNE
PLAN OG BYGNING

ARKIV

Block Watne AS
Pb.396

6001 ÅLESUND

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

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	PB/04/120-3/ 2/72	14.07.2004

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.: 09		Grunnkrets nr.: 0901
Adresse:	Gnr. 2	Bnr. 72	Akslen
Søknad av:	25.06.03		
Tiltakets art:	Nybygg/bolig og garasje		
Tiltakshaver:	Jurjen van Weert		
Ansvarlig søker:	Block Watne AS		
Byggetillatelse:	01.12.03		
Igangsettingstillatelse	06.01.4		

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for bolig og garasje..

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:
1. Gjenstående arbeider er utført.

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

for Lars Roger Lundanes
fagleder

Per Bigseth
avdelingsingeniør

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leirajordet 17 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

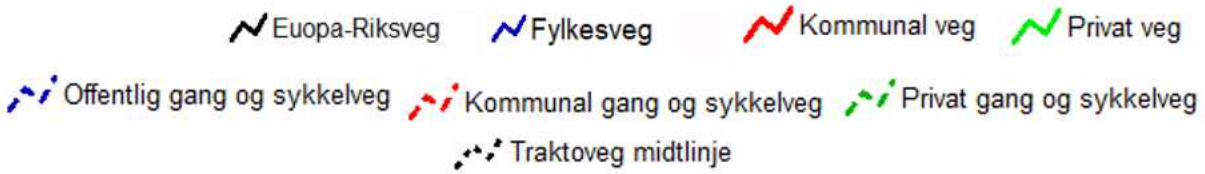
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

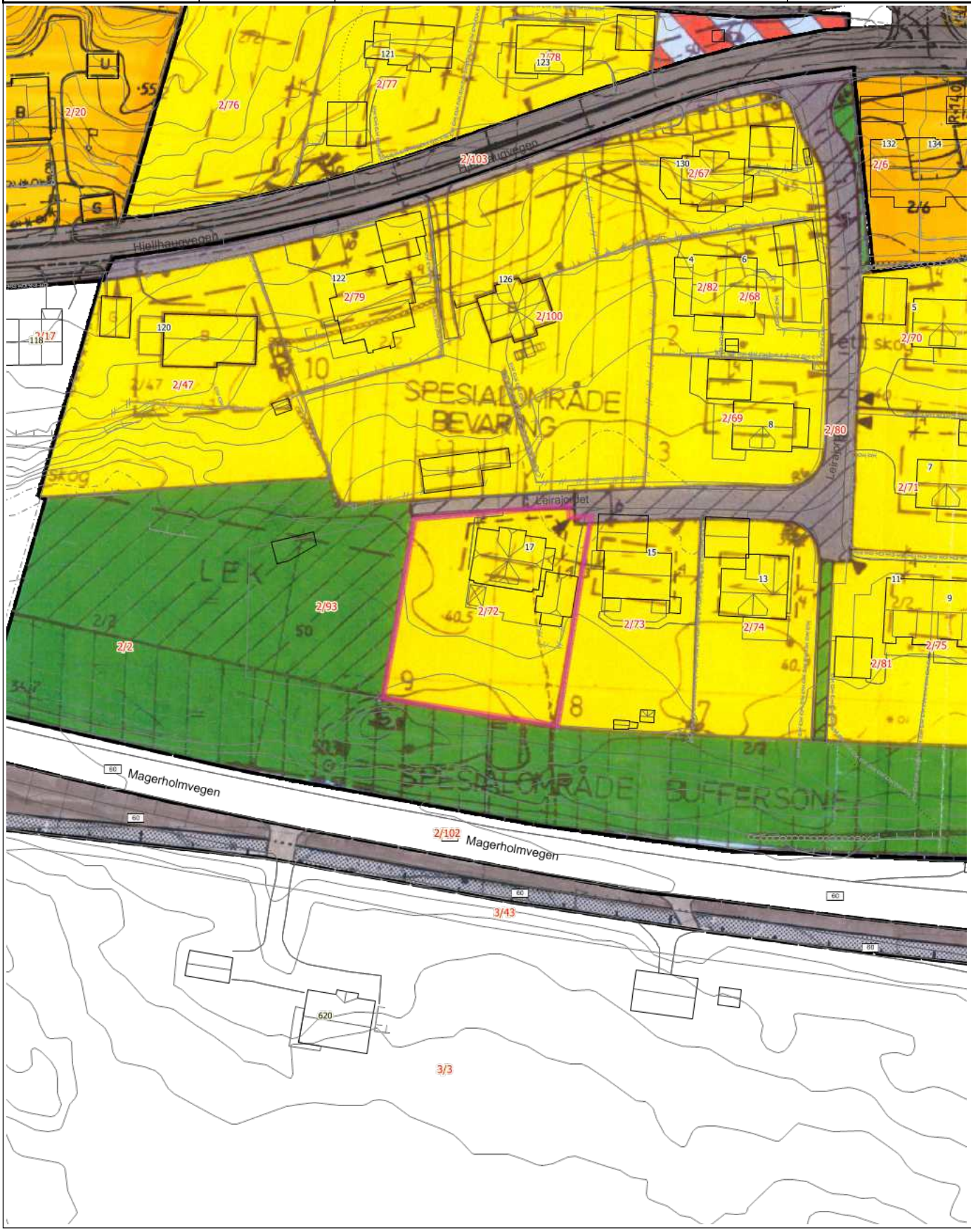
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leirajordet 17 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

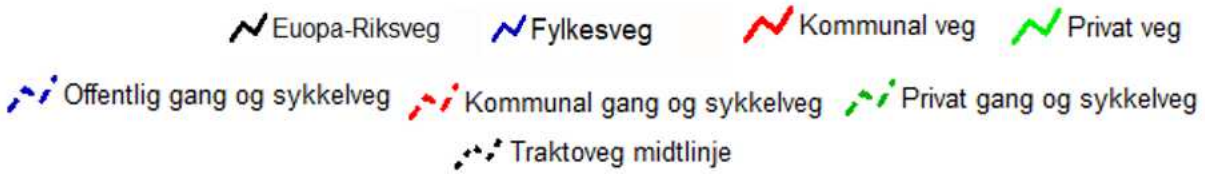
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense generert	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
Eiendomsgrense fiktiv	VeggFrittstående	Hekk
MurLoddrett	Steingjerde	Gjerde
Loddrett mur	Voll	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning
Vegdekkekant	VegAnnenAvgrensning	Byggetiltak Ca. angivelse
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
RpOmråde vedtatt - på grunnen	RpGrense	Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 2, BNR. 2 – AKSELEN ÅLESUND KOMMUNE.

Planen er datert: 11.03.98
Siste revisjon: 9.06.98

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

I	Byggeområder for boliger
II	Trafikkområder
III	Fareområde
IV	Spesialområder
V	Fellesområder

I BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§1 På tomtene 1-13 skal oppføres eneboliger med tilhørende anlegg. På tomtene 6, 11 og 12 kan også tillates tomannsboliger.
Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer, I tillegg kan det på tomtene 1, 2, 10, 11, 12 og 13 etter nærmere vurdering etableres underetasje.

§2 Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Garasje på inntil 30m2 regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

§3 Det skal på egen eiendom anlegges 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

§4 Mønehøyden skal ikke overstige 7,0m over tilstøtende terrengs høyeste punkt. Mønehøyde skal likevel ikke i noe tilfelle overstige 9,0m over tilstøtende terrengs laveste punkt. Boligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader. Takoppbygg, arker m.v. skal ikke overstige 1/3 av fasadens lengde. Møneretning skal være slik planen viser.

§5 Garasjer med bodareal kan oppføres i inntil 50m2. Garasje tillates oppført med mønehøyde inntil 5 meter. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra og parallelt med regulert vegside. Frittliggende garasje skal være tilpasset boligbuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge.

§6 Det kan ikke foretas innflytting i støyutsatte boliger før støyskjerming som sikrer maksimum 55dBA på boligens uteareal, er etablert.

II TRAFIKKOMRÅDER

§7 Det kan anlegges fartsreduserende tiltak til boligveger.

III FAREOMRÅDE

§8 Det tillates ikke bygging i fareområde uten at dette på forhånd er avklart med eier av det aktuelle strømforsyningsanlegg.

IV SPESIALOMRÅDER

§9 I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum.

§10 Søknader om byggetillatelse innenfor spesialområde bevaring skal forelegges de antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjenning gis.

§11 Beplantning i spesialområde buffersone kan kun skje i henhold til plan godkjent av kommunen.

V FELLESOMRÅDER

§12 Felles veg er felles for de tomtene den betjener.

§13 Felles leke- og grøntarealer er felles for alle tomter som omfattes av reguleringsplanen. Lekeareal skal opparbeides samtidig med den øvrige tilrettelegging av boligfeltet. Lekearealer skal støyskjermes med voll eller andre tiltak.

FELLESBESTEMMELSER

§14 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

§15 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

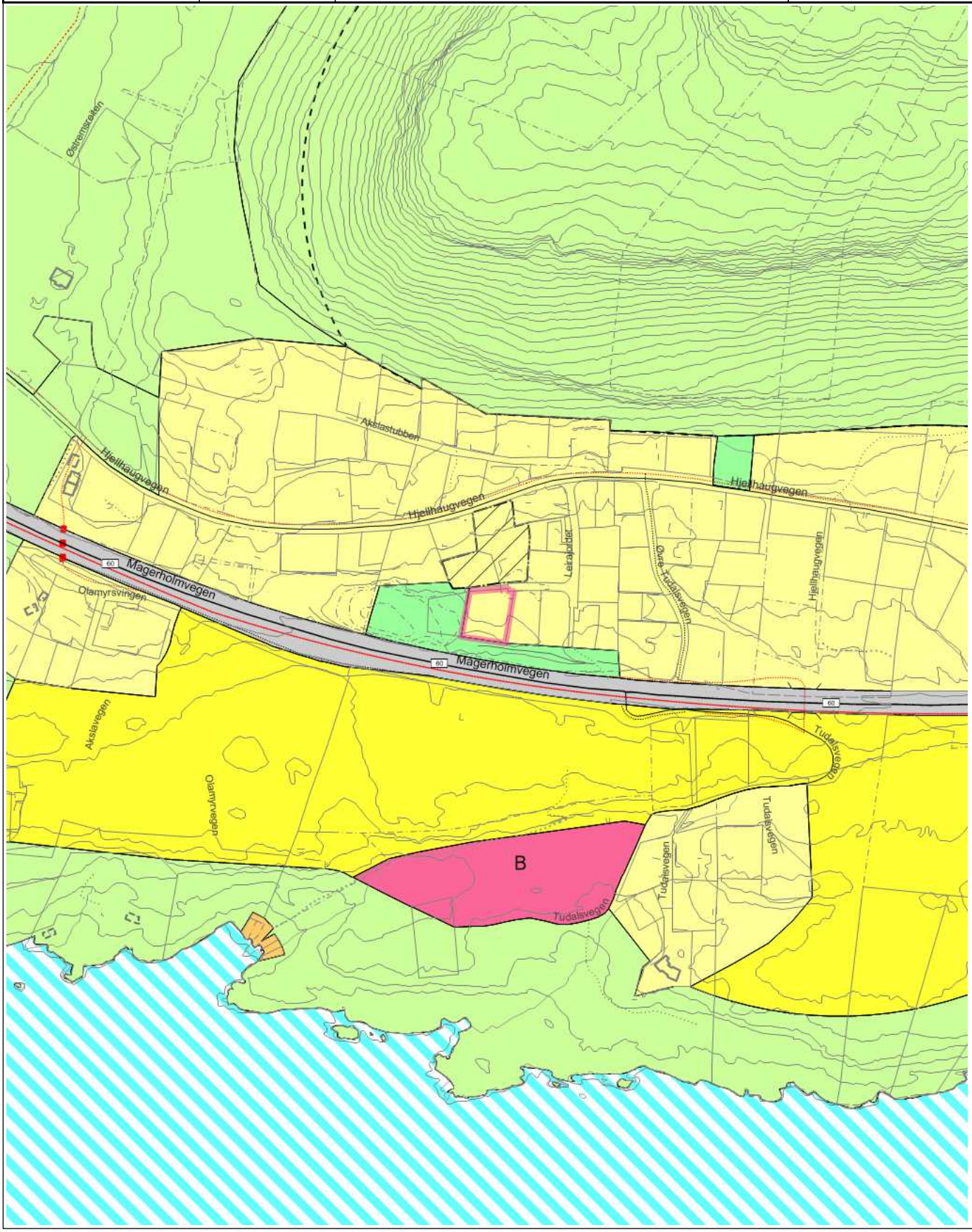
§16 Tidspunkt for utbygging av feltet skal knyttes til utbygging av infrastruktur i området. Dette gjelder også etablering av tilfredsstillende kryssløsninger i forbindelse med riksvegen.

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leirajordet 17 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

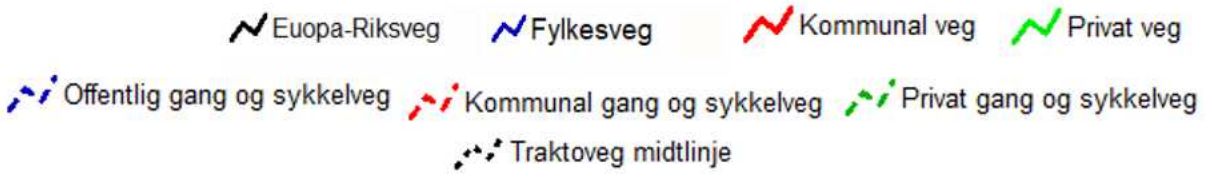
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

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	

VEDLEGG E1

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV

☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER

☒ AVDELINGSSJEFEN

☒ SAK NR. 752 01.12.03

☐ BREV DAT.

RWR

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
MAPPE NR. 22/65
ARK.NR.
JNR. 10.07.03



FASADE MOT SYD

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG

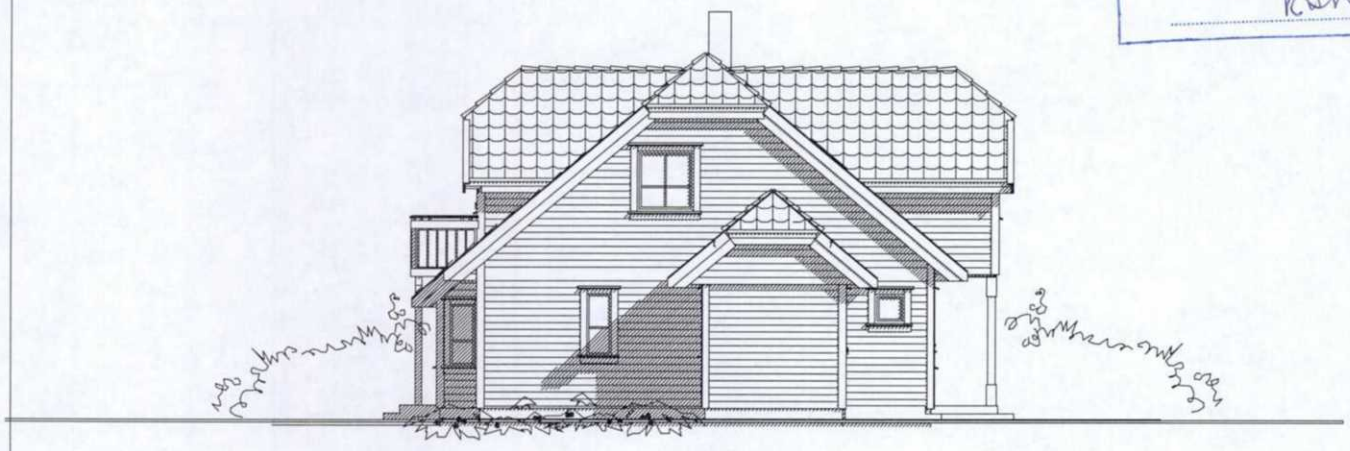
NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

A.	KUNDETILPASSET		H.G.	30.04.03
REV.	BESKRIVELSE		SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Jurjen van Weert		M/L: 1:100	DATO 01.01.03
BYGGEPLASS:	Akslen, tomt 9, 6013 Ilesund		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER		KONTROLLERT:	
Block Watne	HUSTYPE:	KONSULENT: Mette Gallefoss	PROSJEKT 1430-10	TEGN. NR. 104
	ARKITEKT: SIV.ARK. SINDRE HAKSTAD		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 522 1816 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX 69362001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSSJEFEN
☑ SAK NR. 752 01.12.03
☐ BREV DAT.



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	H.G.	30.04.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Jurjen van Weert	MÅL: 1:100	DATO 01.01.03
BYGGEPLASS:	Akslen, tomt 9, 6013 Iesund	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTROLLERT:	

Block Watne

HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
	Mette Gallefoss	1430-10	105

ARKITEKT: SIV.ARK. SINDRE HAKSTAD

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 752 ... 01.12.03
☐ BREV DAT. R+R



FASADE MOT NORD

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

A	KUNDETILPASSET	H.G.	30.04.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Jurjen van Weert	MÅL: 1:100	DATO 01.01.03
BYGGEPLASS:	Akslen, tomt 9, 6013 Iesund	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTROLLERT:	

Block Watne

HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
	Mette Gallefoss	21430-10	106

ARKITEKT: SIV.ARK. SINDRE HAKSTAD

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSSJEFEN
☑ SAK NR. 752 DATO 01.12.03
☐ BREV DAT.
BTK



FASADE MOT VEST

A	KUNDETILPASSET	H.G.	30.04.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Jurjen van Weert	MÅL: 1:100	DATO 01.01.03
BYGGEPLASS:	Akslen, tomt 9, 6013 Iesund	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	KONTROLLERT:	

HUSTYPE:	KONSULENT: Mette Gallefoss	PROSJEKT 1430-10	TEGN. NR. 107
ARKITEKT: SIV.ARK. SINDRE HAKSTAD		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	

Block Watne

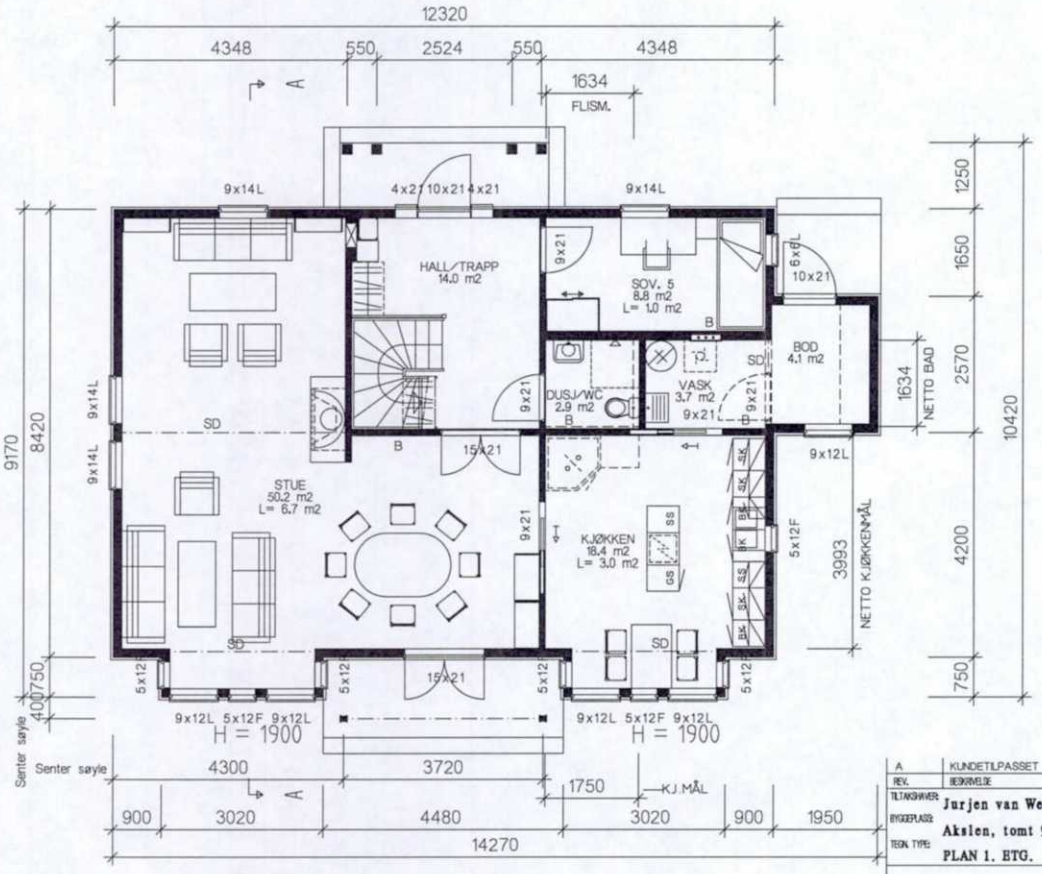
POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX. 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSSJEF
☑ SAK NR. 752 DAT 01.12.03
☐ BREV DAT.



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

	BRA
	m2
1. ETG.	100.89 m2
2. ETG.	71.85 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	172.74 m2
GRUNNFLATE =	113.3 m2
BYA =	125.0 m2

1. ETASJE

A	KUNDETILPASSET	H.G.	30.04.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Jurjen van Weert	MÅL: 1:100	DATO 01.01.03
BYGGEPLASS:	Akslen, tomt 9, 6013 Iesund	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 1. ETG.	KONTROLLERT:	

HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
	Mette Gallefoss	1430-10	101

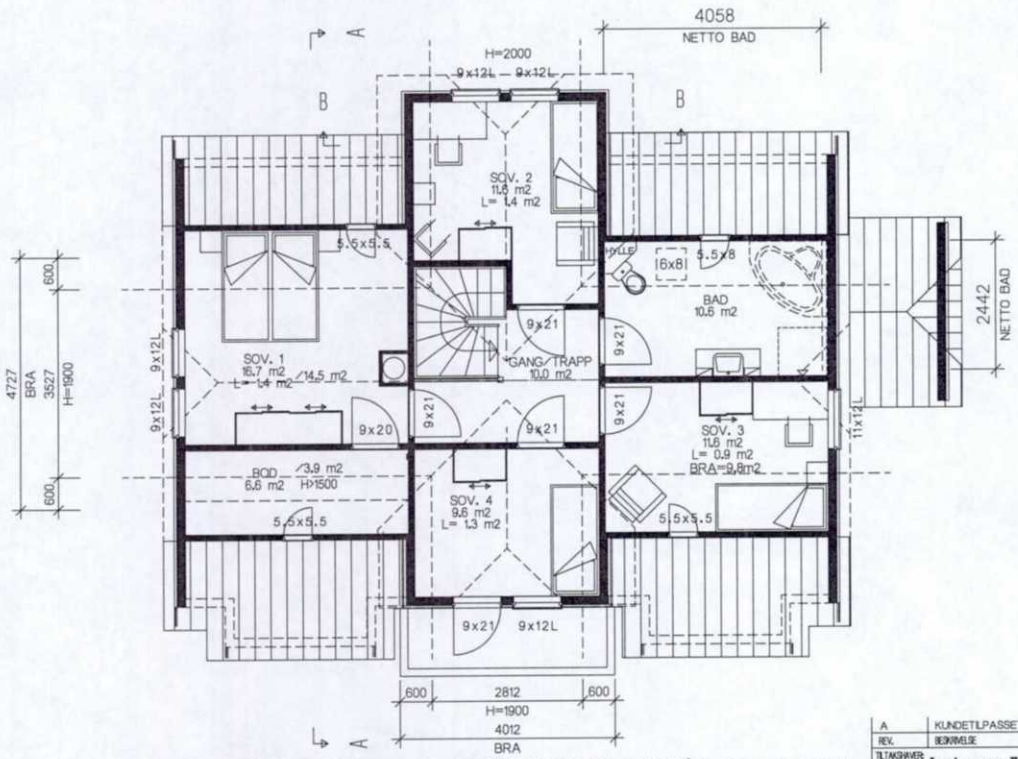
Block Watne

ARKITEKT: SIV.ARK. SINDRE HAKSTAD

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69362000 FAX 69362001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSMØTE
☑ SAK NR. 352 DAT. 01.12.03
☐ BREV DAT.
R+R



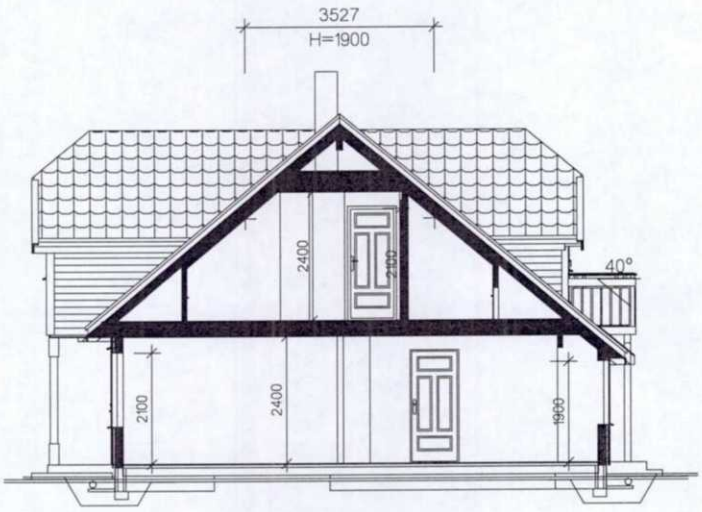
LOFTETASJE – LEVERANSEOMFANG FRAMGÅR AV KONTRAKT

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

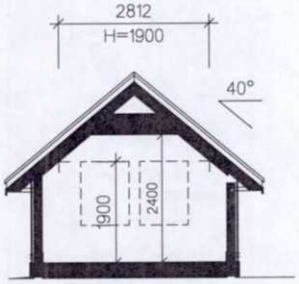
A	KUNDETILPASSET	H.G.	30.04.03
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Jurjen van Weert	MÅL: 1:100	DATO 01.01.03
BYGGEPLASS:	Akslen, tomt 9, 6013 Iesund	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN 2. ETG.	KONTROLLERT:	
	HUSTYPE:	KONSULENT: Mette Gallefoss 1430-10	PROSJEKT 102
Block Watne	ARKITEKT: SIV.ARK. SINDRE HAKSTAD	BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 822 1618 FREDRIKSTAD TLF. 69362000 FAX 69362001	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSSJEFEN
☑ SAK NR. 752 DAT 01.12.03.
☐ BREV DAT.
R & R



SNITT A-A



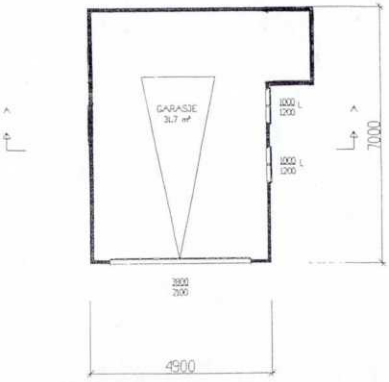
SNITT B-B

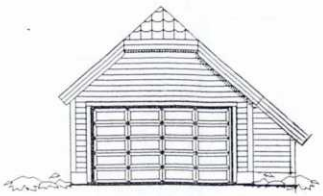
A	KUNDETILPASSET			H.G.	30.04.03
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Jurjen van Weert			MÅL: 1:100	DATO 01.01.03
BYGGEPLASS:	Akslen, tomt 9, 6013 Ilesund			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	SNITT			KONTROLLERT:	
Block Watne	HUSTYPE:	KONSULENT: Mette Gallefoss	PROSJEKT 1430-10	TEGN. NR. 103	
	ARKITEKT: SIV.ARK. SINDRE HAKSTAD		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1618 FREDRIKSTAD TLF. 69352000 FAX 69352001		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

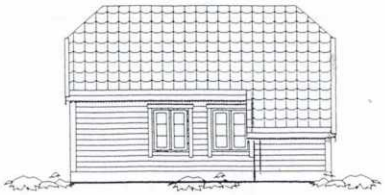
VEDLEGG E2

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 22165 10.07.03
MAPPE NR.
ARK.NR.

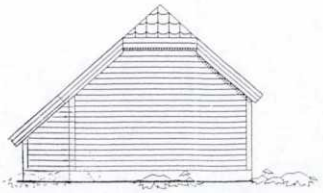




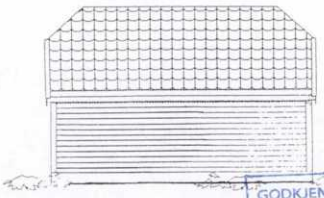
FASADE MOT NORD



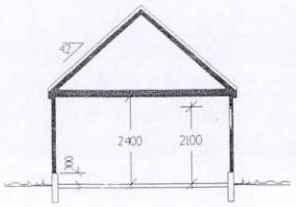
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



SNITT A-A

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
☑ AVDELINGSSJEFEN
SAK NR. 752 01.12.03
☐ BREV DAT.

GARASJE FOR: JURJEN VAN WEERT OG JANNE HJELLE

PLANER/FASADER

Block Watne

TEGN.	S. Vatland	TEGNINGS NR.	
GODKJ.			
MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
DATO	12.12.94	SF041	GARASJE

ARKITEKT: NORSK BYGGPLAN AS

BEARBEIDET AV

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

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:
Leirajordet 17, 6013 Ålesund
Gnr. 2, Bnr. 72, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251083

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.
