PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ØLLSVIKVEGEN 55

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

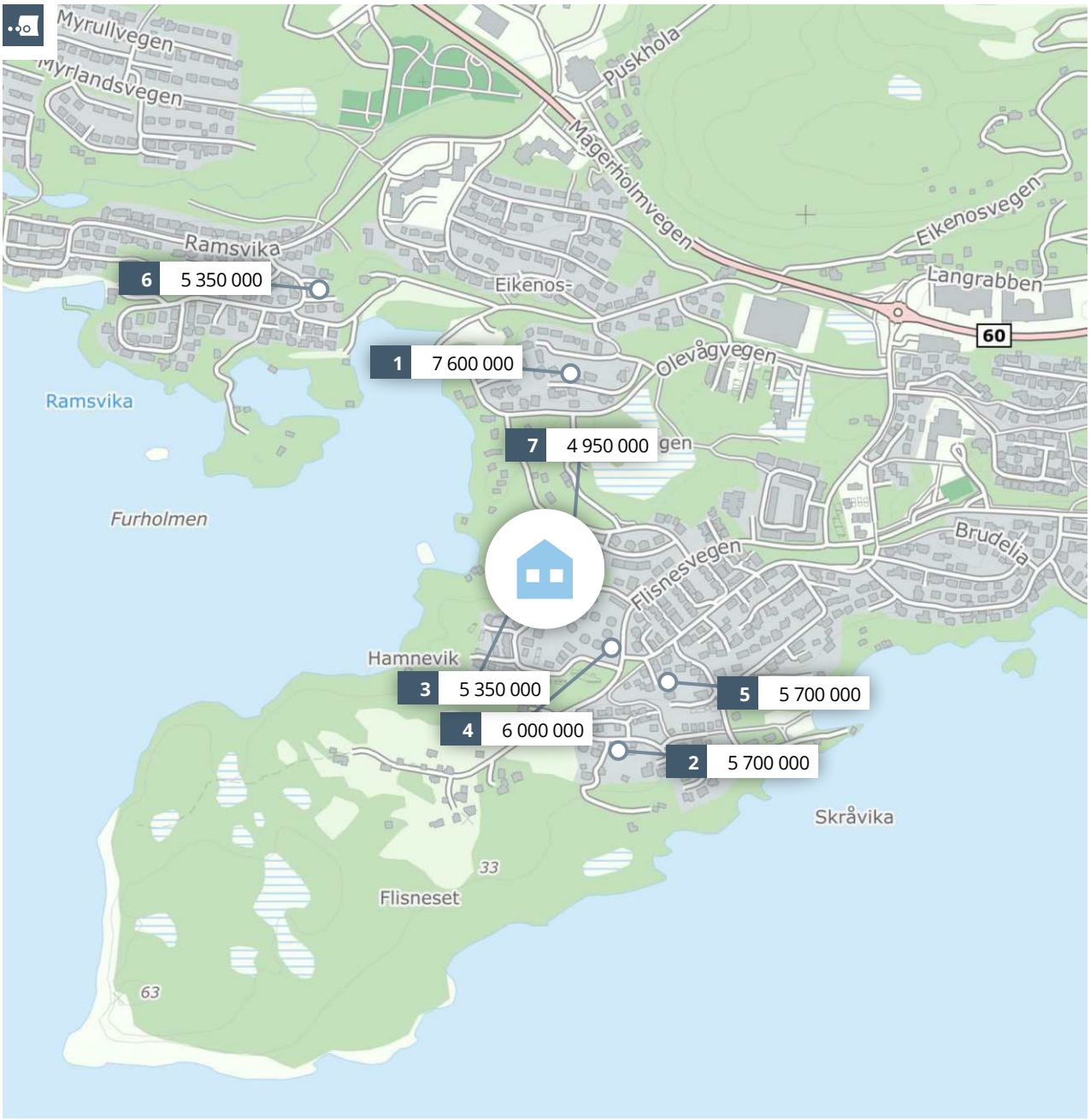
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØLLSVIKVEGEN 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 20.06.2025

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

Øllsvikvegen 55, 6013 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2011

GNR 14 BNR 51 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	43 089
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	5 m²	- m²	67 m²	- m²	- m²
Tomt						344 m²
Byggeår						2011

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skaretoppen 8 B 153 m² 2020 1 525 m² 4 sov	30.03.2023	7 490 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**49 673**
2 Skråvikvegen 22 B 135 m² 2016 233 m² 4 sov	26.04.2024	5 300 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**42 222**
3 Øllsvikvegen 57 123 m² 2012 404 m² 3 sov	25.08.2022	4 950 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**43 496**
4 Brattebergringen 5 A 134 m² 2020 359 m² 4 sov	28.02.2024	5 890 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**44 776**
5 Flisnestua 10 B 132 m² 2018 764 m² 4 sov	09.09.2022	5 490 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**43 182**
6 Ramsvikvegen 9 A 145 m² 2010 987 m² 3 sov	11.01.2022	4 790 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**36 897**
7 Øllsvikvegen 41 124 m² 2011 316 m² 3 sov	08.09.2024	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**39 919**

Tiltalende halvpart av tomannsbolig i familievennlig område. Fin utsikt, meget gode solforhold, carport og sportsbod.

Eiendommen er vestvendt, og har meget gode sol- og utsiktsforhold. Det er friområde rett nedenfor eiendommen, kort vei til fine badeplasser og utmerket tur-og friluftsterreng både langs sjø og på Emblemsfjellet. Gåavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, butikker og busstopp.

Pent opparbeidet tomt med solrike uteområder og en koselig hage. Det medfølger halvpart av carport. Godt med oppbevaring i utvendig sportsbod.

Boligen går over to plan og holder gjennomgående god standard på innredning og overflater. Her får du en god planløsning og moderne fargevalg. Komforten ivaretas av balansert ventilasjon, vedovn og sentralstøvsuger.

Underetasje:
Romslig helfliset bad med varmekabler. Innredet med servantinnredning med to skuffer i mørke slette fronter, hvit helstøpt servant, speil med belysning over, vegghengt toalett og dusjhjørne. Balansert ventilasjon og avtrekk.

Praktisk vaskerom/bod med flislagt gulv. Det er varmekabler i gulvet. På veggene er det malte gipsplater. Innredet med benkeplate,

skapinnredning, utslagsvask, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her. Balansert ventilasjon og avtrekk.

Hovedetasje:
Flott kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt rustfri 1½ oppvaskkum. Overskap med glassdører på den ene veggen. Det er integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er vannstoppsystem i skap under vask. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Overflater:
Himling: Slett hvitmalt gipshimling.
Vegger: Slette malte overflater. Fliser på begge bad.
Gulv: Laminat/parkett. Fliser på badene og vaskerom/bod.

Inneholder
Underetasje: Gang, bad, vaskerom/bod, 3 soverom.
Hovedetasje: Entré, bad, stue/kjøkken.
Kryploft.

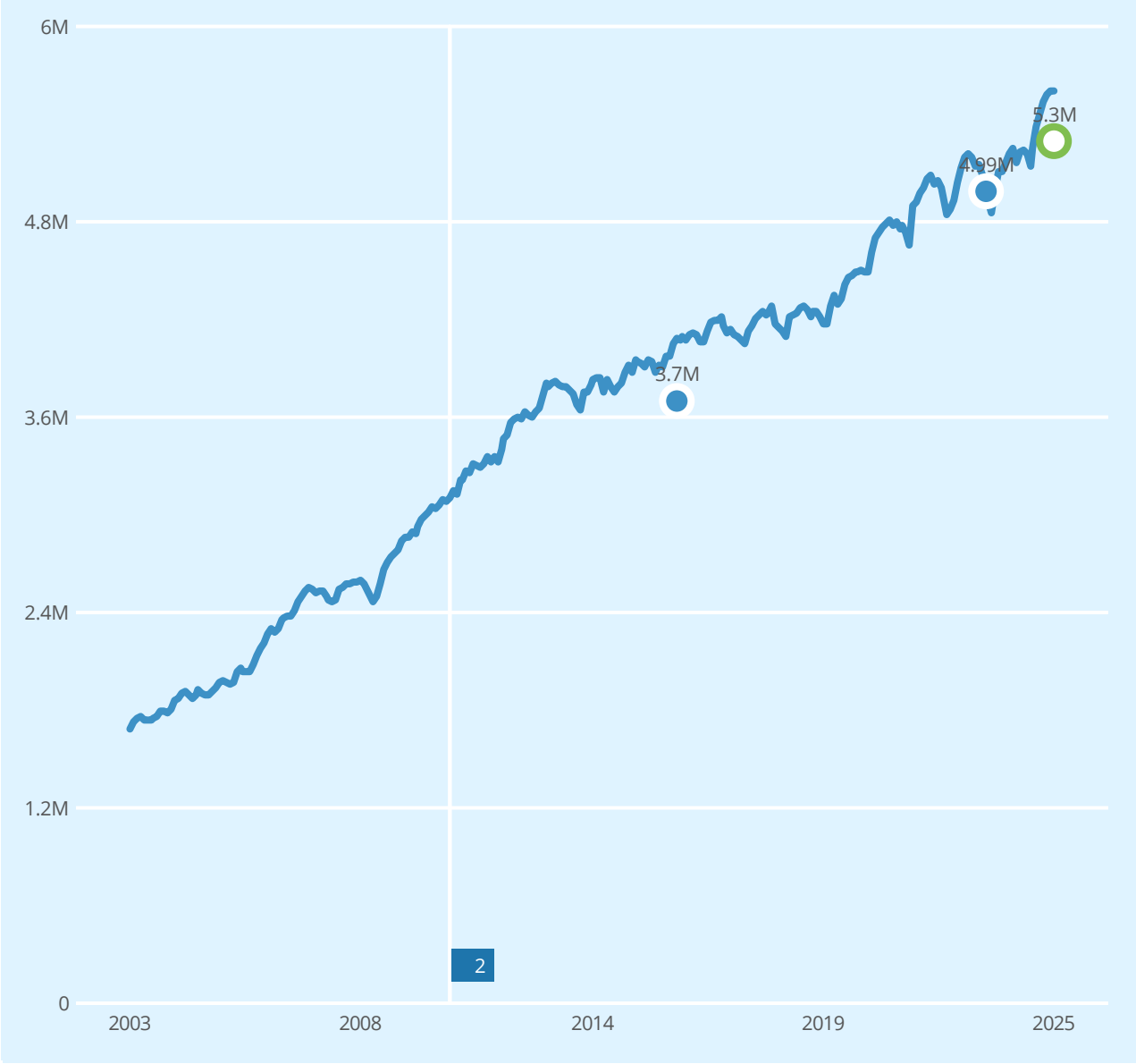
Sportsbod.
Carport.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.09.2023	03.10.2023	02.11.2023	4 990 000	4 990 000	0	4 990 000	
08.04.2016	21.04.2016	25.07.2016	3 700 000	3 700 000	0	3 700 000	
02.11.2011		02.11.2011	-	3 099 776	-	3 099 776	3

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

Tomannsboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 12 mnd

12
tomannsboliger
solgt

4 528 000 Prisantydning i snitt

4 512 000 Salgspris i snitt
4.5M

Solgt i snitt
i løpet av

60
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

43 089 Øllsvikvegen 55 Totalpris
5 300 000

41 932 HATLEHOL grunnkrets i
snitt siste 12 mnd

38 064 ÅLESUND kommune i snitt
siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Øllsvikvegen 55 , 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 14, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1052 **Referansenummer:** XP6810

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

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.

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en tomannsbolig på 2 etasjer, oppført i 2011.

Tomannsboligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Fundamenter trolig av betong.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Hvit hovedytterdør med glassfelt og kodelås på døren.
Balkongdør med glassfelt ut fra vaskerommet.
Balkongdør fra stue til veranda som 2-føyet dør.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjon som saltak.
Taktekkingen er av betongstein.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Stigetrinn til pipe.

Terrasser:
Terrasse vest/nord på ca. 47m2 med terrassebord. Levegg mot nabo.
Tretrapp opp til østsiden. Trerekkverk.
Vestvendt veranda på ca. 5,4 m2. Terrassebord og trerekkverk. Levegg mot nabo.
Terrasse nordvest på 15 m2 med terrassebord, trerekkverk og levegg.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badene er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt 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 isolert stålpipe.
Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.

ANNET
Boligen har heltre eiketrapp med åpne opptrinn. Hvitemalte vanger/rekkverk.
Hvite fyllingsdører.
Innerdør med glassfelt fra entre til stue.
Boligen har skyvedørsgarderober.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite gipshimling i tak.
Hvit veggmontert helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin.

Bad underetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite gipshimling i tak.
Innredning med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Vaskerom

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap med glassdører på den ene veggen.
Nedfelt rustfri 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående fryser og kjøleskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 194 liter fra 2020 plassert på vaskerom.

Spottlamper i boligen. Wirespottrekke i stuen.
Varmekabler på begge bad og på vaskerom.
Flexit CV 100 sentralstøvsuger.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på entre.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler 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

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det som er vaskerom nå, er benevnt som bod på plantegning (bruksendring).

Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2013

Utebod

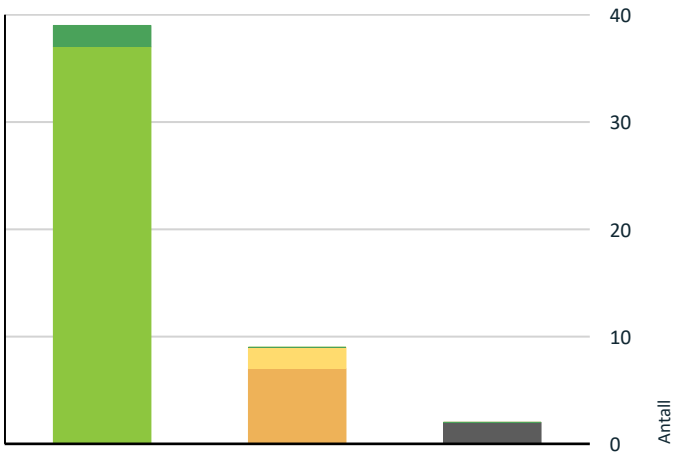
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport

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

Sammendrag av boligens tilstand

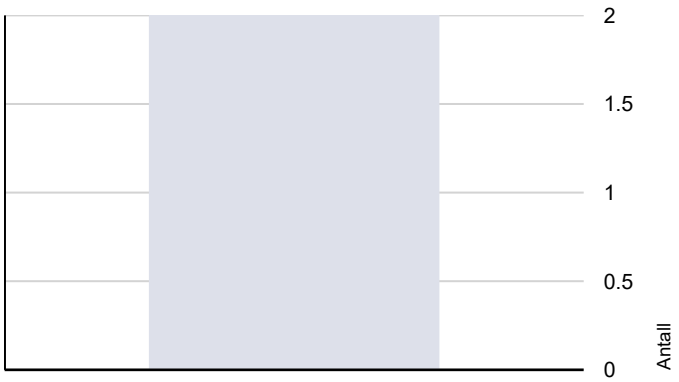
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør hovedetasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Dørforinger på bad hovedetasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår i følge ferdigattest datert 20.08.2013

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger om modernisering er fra eldre salgsoppgave/takst datert 15.09.2023.
2020	Modernisering	- Opparbeidet ny terrasse nordøst. - Ny benkeplate og skapinnredning påvaskerom. - Ny skapinnredning på kjøkken over kjøleskapet. - Ny varmtvannsbereder og waterguard. - Nye betongheller på biloppstillingsplass. - Nye røykvarslere. Nytt brannslukningsapparat 2023.
2021	Modernisering	- Malt bordkledning etc.
2022	Modernisering	- Ny trapp på nordsiden.
2023	Modernisering	- Ny kodelås på hovedytterdøren.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 2011.
Undertak av asfaltplater (gipsplater i brannskille mot nabo) og difusjonsåpen duk.
Taket er besiktiget fra taket.

Det er ikke observert feil eller mangler med undertak, lekter og yttertekkingen.
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av metall.
Stigetrinn til pipe.

Normal slitasje mtp alder.
Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak konstruert med tretakstoler. Luftespalter i kassekledning.

Boligen har et kryploft.
Isolasjon mellom takstolenes undergurter.
Det er lagt gulv på deler av loftet.
Adkomst via luke med nedfellbar stige på stuen.

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

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

TG 1 Dører

Hvit hovedytterdør med glassfelt og kodelås på døren.
Balkongdør med glassfelt ut fra vaskerommet.

TG 2 Balkongdør hovedetasje

2-fløyet verandadør med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktskader på utvendig side av dørbladene. Det er synlig oppsvelling i nedre del av dørene, og det er målt forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres lokal utbedring av de fuktutsatte delene.





Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse vest/nord på ca. 47m2 med terrassebord. Levegg mot nabo.
Tretrapp opp til østsiden. Trerekkverk.
Vestvendt veranda på ca. 5,4 m2. Terrassebord og trerekkverk. Levegg mot nabo.
Terrasse nordvest på 15 m2 med terrassebord, trerekkverk og levegg.

Terrassebord må flere steder påregnes vedlikehold.





TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp med terrassebord ned langs nordsiden. Trerekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett. Badene er flislagt.

VEGGER
- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER
- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

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

TG 1 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 kun observert mindre skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
Målt ca 5mm avvik i underetasjen og ca 7mm avvik i hovedetasjen.

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

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget trolig heller ikke utført med radonsperre.

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.
Det er montert en peisovn i stue med en glassplate på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Pr.dato fungerer ildstedet med nevnte avvik.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot nord og øst ligger mot tilbakefyllt terreng.
- Hulltaking er foretatt på soverom.
- Det er i hulltakingen påvist gipsplate - isolasjon - betongmur.
- Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Selv om målingene ikke viste utslag på fukt ved punktet der elektrodene ble brukt, kan fuktinnholdet variere andre steder i veggen. Lokal måling gir kun informasjon om den spesifikke delen av veggen som ble testet, og det kan derfor være fuktproblemer andre steder som ikke ble fanget opp.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har heltre eiketrapp med åpne opptrinn. Hvitemalte vanger/rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører.
Innerdør med glassfelt fra entre til stue.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boliger har skyvedørsgarderober.

Skyvedørsgarderobe med 2 frostede glassdører i entre/gang.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassdører på ene soverom.

TG 2 Dørforinger på bad hovedetasje

På badet i hovedetasje er det fuktskadde mdf-foringer på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskadet foringer på døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Foringer må fornyes.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite gipshimling i tak.

Hvit veggmontert helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Tilstandsrapport

Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Der er målt et fall fra topp fils ved dørterskel til sluk i dusjsonen på 27mm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2011.

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.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Hvit veggmontert helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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 gangen. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite gipshimling i tak.

Innredning med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > 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 25mm.

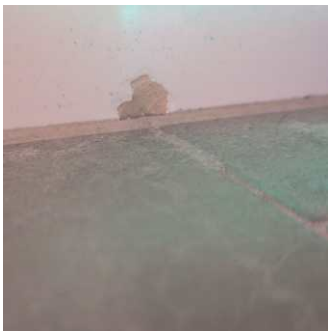
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bom under 1 flis.



Liten skade på flis.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2011.

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.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

UNDERETASJE > BAD

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskeromet har flislagt gulv. Vegger og tak med malte gipsplater.
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.
Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger er også plassert her.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv og sokkelflis med varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- 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.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket.
Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd.

Vaskerommet fungerer med disse avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2011.

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.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

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.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har lyse profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap med glassdører på den ene veggen.
Nedfelt rustfri 1½ oppvaskkum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående fryser og kjøleskap.

Vannstoppsystem i skap under vask.

Normal slitasje mtp alder.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > STUE/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

TG 1 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.

Noe kobbervannrør.



Vanninntak med hovedstoppekran.



Fordelerskap med rør i rør opplegg.

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 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på vaskerom i underetasjen.

Tilstandsrapport



Flexit SL4R balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 194 liter fra 2020 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Spottlamper i boligen. Wirespottrekke i stuen.
Varmekabler på begge bad og på vaskerom.
Flexit CV 100 sentralstøvsuger (denne er ikke funksjonstestet).

TG IU 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 entre.
Skapet inneholder kurser med automatsikringer, hovedsikring, overspenningsvern, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

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.

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 og komprimert fyllingsmasser.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen er utført med drenerende masser under og langs grunnmuren, sammen med perforerte dreneringsrør av plast.
Takvannet ledes via rør til avløpssystem.
Grunnmur mot terreng antas fuktsikret med vorteplast e.l.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget. Ut i fra byggeår antas det å være benyttet betongfundamenter, men kan ikke fastslåes 100%.

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støpt forstøtningsmur på nordsiden.
Noe natursteinsmurer ellers på tomten.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke registrert fall i terreng mot huset.
Det er bygget terrasse inntil husveggen og ikke mulig å undersøke fall på terrenget fra grunnmur alle steder.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.
Vurdert ut i fra alder og materiale.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Laging

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeår i følge ferdigattest datert 20.08.2013

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden har støpt gulv og vegger med platekledning.
Det er innlagt strøm og montert lysarmatur i himling.
Innredet med hyller og oppbevaringsløsninger, og benyttes til lagring av verktøy, sportsutstyr og diverse husholdningsartikler.
Adkomst via egen ytterdør fra gårdsplass.
Boden er opplyst isolert.

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

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår i følge eldre salgsoppgave/takst datert 15.09.2023.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport på ca.16 m2 med asfaltert dekke. Bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Yttertak konstruert med tretakstoler, og utvendig tekket med betongtakstein. Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Opplagt lys/strøm. Plassbygde hyller.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

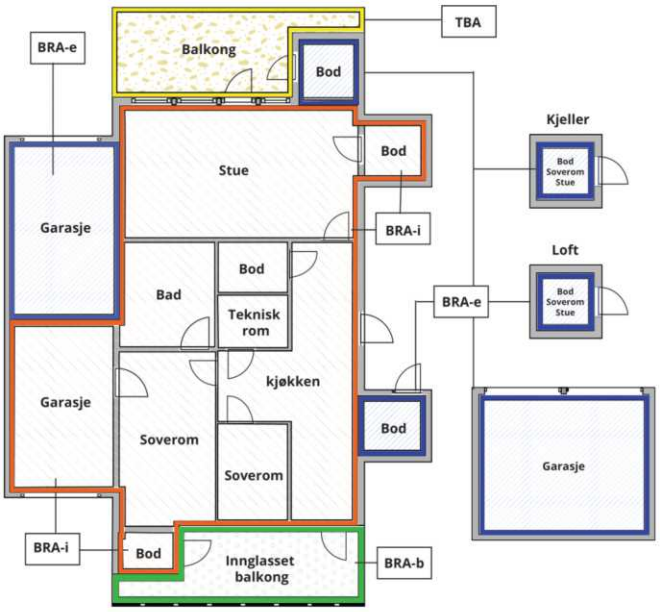
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	63			63	20
Underetasje	60			60	47
SUM	**123**				**67**
SUM BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken		
Underetasje	Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det som er vaskerom nå, er benevnt som bod på plantegning (bruksendring).

Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2013

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
Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport på ca. 17 m2 med asfaltert dekke.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Tomannsbolig	123	0
Utebod	0	5
Carport	0	0

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	14	51		0	343.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øllsvikvegen 55

Hjemmelshaver
Eriksen Linn Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i nyere boligområde på Flisneset. Barneskole, dagligvareforetning, og buss-stopp i gangavstand fra boligen. Fine turområder på Emblemsfjellet, og badestrand/friområde på Emblemssanden i gangavstand fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
1508 1504628 Flisnes næringspark og Havnevika felt I og J (11.02.2010)

Om tomten

Eiendommen er vestvendt, og har meget gode sol- og utsiktsforhold. Det er friområde rett nedenfor eiendommen, kort vei til fine badeplasser og utmerket tur-og friluftsterreng både langs sjø og på Emblemsfjellet. Gåavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, butikker og busstopp.
Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, plen, natursteinsmur og diverse terrasser.
Eiendommen er delvis innegjerdet

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 990 000	2023

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1614685			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	19.06.2025		Fremvist		Nei
Tegninger bolig og utebod	07.10.2010		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger carport	07.10.2010		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	20.08.2013		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

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.

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.
Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251118

Selger 1 navn
Linn Kristin Eriksen

Gateadresse
Øllsvikvegen 55

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring

Polise/avtalenr.: 1614685

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: 313251118

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

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 | Nei

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

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

Document reference: 313251118

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: 313251118

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: 313251118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

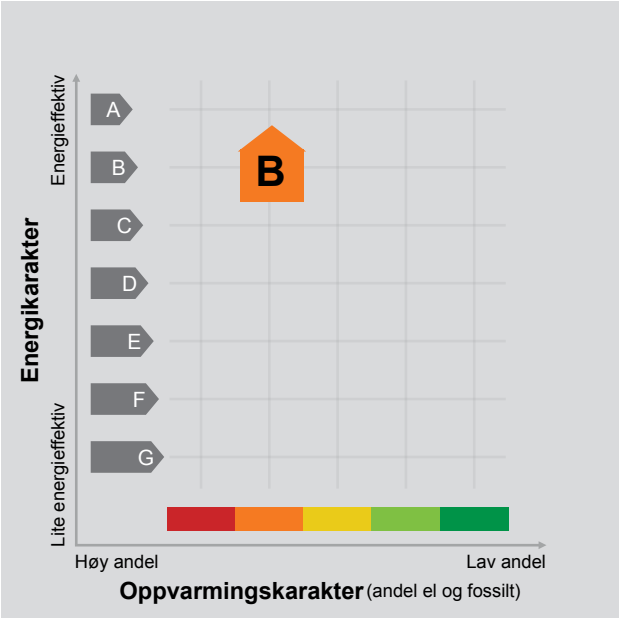
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Eriksen	6b014f19763a7f3496adac67693aadd3fc42c38a	12.12.2025 09:40:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251118

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øllsvikvegen 55
Postnummer	6013
Sted	ÅLESUND
Kommunenamn	Ålesund
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300173351
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5c10e064-c8c5-4ca0-a76e-6a83ca60f919
Dato	12.09.2023



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.energimerking.no.

Målt energibruk 7 587 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra.
Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

5 467 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	1 600 liter ved

ÅLESUND KOMMUNE
«Soa_Navn»

Block Watne AS avd. Ålesund
Ystenesgata 6b

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
May Therese Foss
Tlf 70 16 26 26

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	MTFO/13/5690-3/ 14/51	20.08.2013

GNR. 14 BNR. 51 OG 52 - FERDIGATTEST - TOMANNSBOLIG M/CARPORT - HUS 11 - BLOCK WATNE AS - ØLLVIKSVEGEN 53 OG 55

etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet:	Bydel nr.: 08		Grunnkrets nr.: 0805
Adresse:	Gnr. 14	Bnr. 51	Hus 11
Søknad av:	28.06.2010		
Bygningsnummer:	300173351		
Tiltakets art:	Nybygg/tomannsbolig		
Tiltakshaver:	Block Watne AS avd. Ålesund		
Ansvarlig søker:	Block Watne AS avd. Ålesund		
Byggetillatelse:	07.10.2010, del.sak nr. 787/10		
Igangsettingstillatelse	07.10.2010		
Midlertidig brukstillatelse:	14.10.2011		

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

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

Med hilsen

May Therese Foss
rådgiver

Ålesund kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øllsvikvegen 55 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

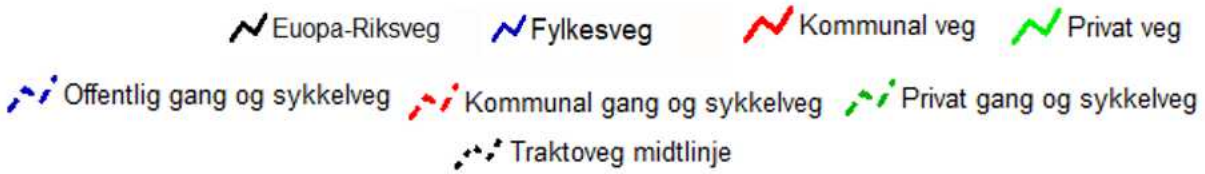
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Husnummermedbokstav	Husnummer
Bygningspunkt	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Grenslinje-Nøyaktig måling	Grenslinje-Skissenøyaktighet	Grensemerke
Flaggstang	Hekk	Gjerde
Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Sluk
Hydrant	Kumlokk	Gang- og sykkelveg
Veg	Trapp	Skrå forstøtningsmur
Høydekurve 1m Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Anleggsområde
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

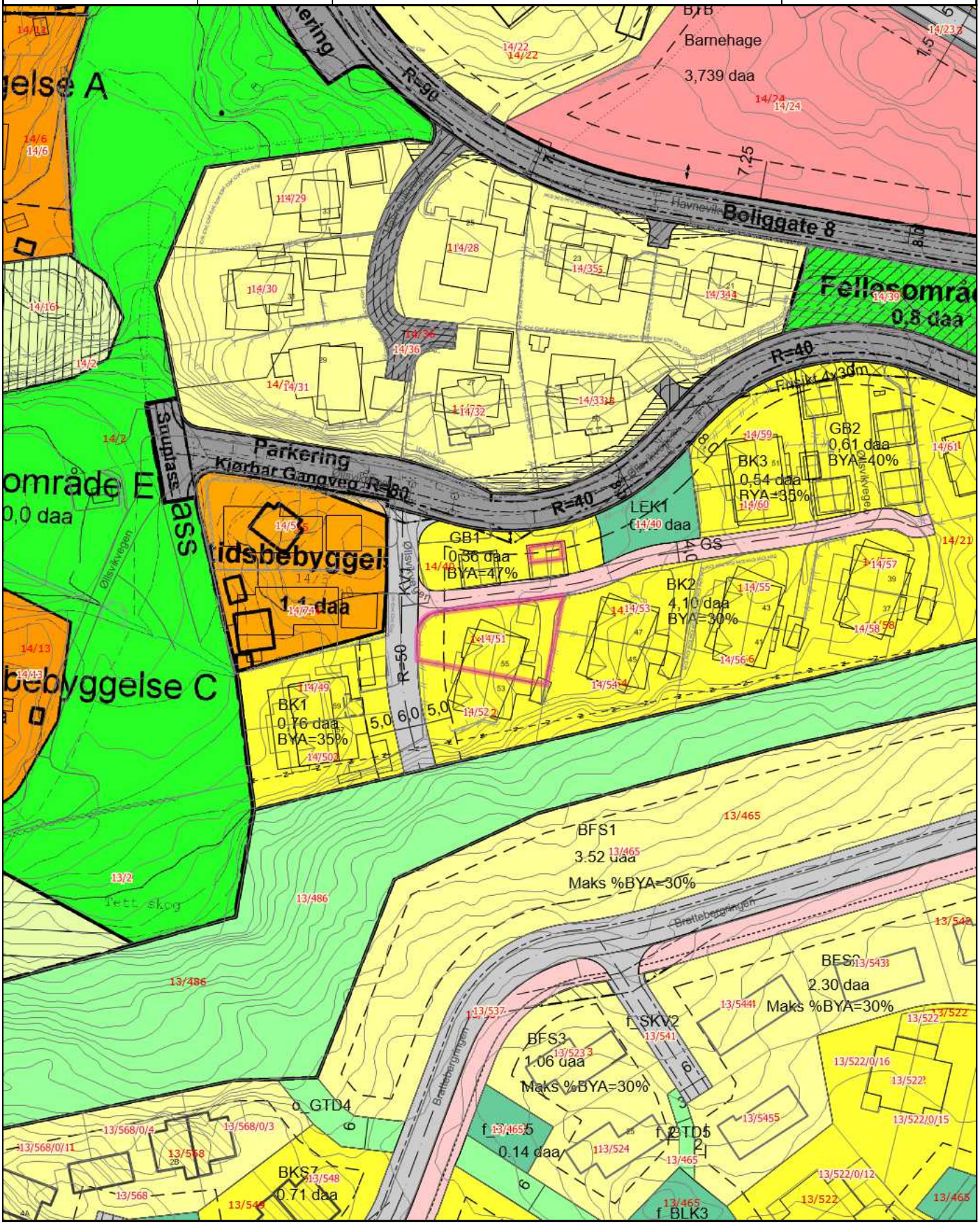
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øllsvikvegen 55 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.

Husnummermedbokstav

Husnummer


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Sti


Eiendomsgrense_nøyaktigh<15


Eiendomsgrense_nøyaktigh>15


Eiendomsgrense fiktiv


VeggFrittstående


Hekk


MurLoddrett


Gjerde


Loddrett mur


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


AnnetVegarealAvgrensning


Vegdekkekant


VegAnnenAvgrensning


Byggetiltak Ca. angivelse


Høydekurve 1m Ålesund


Elv og bekk


Kanal og grøft


Byggetiltak Stikningsberegnet


Byggetiltak Ca. angivelse


RpOmråde vedtatt linje - på grunnen


RpOmråde vedtatt - på grunnen


Byggetiltak Stikningsberegnet


RpGrense


RpFormålgrense


RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Byggelinje

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert fotgjengerfelt

Måle- og avstandslinje

Frisiktsone ved veg

Frittliggende småhusbebyggelse

Privat veg

Felles avkjørsel

Frisikt

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Barnehage

Lekeplass

Kjøreveg

Fortau

Gang-/sykkelveg

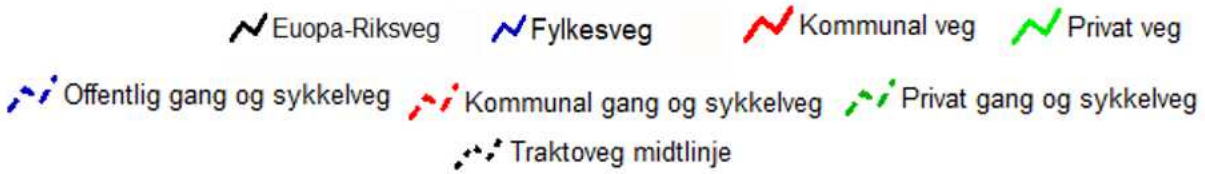
Annen veggrunn - tekniske anlegg

Turdrag

Friområde

Reguleringsplaner Raster Ålesund

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

Detaljreguleringsplan for boligområde I og J innenfor "Reguleringsplan for Flisnes Næringspark og Havnevika"

INNHOLDSFORTEGNELSE:

§ 1. **GENERELT** **2**

§ 2. **FELLESBESTEMMELSER** **2**

§ 3. **BYGGEOMRÅDER** **3**

§ 3.1 BOLIGER 3

§ 3.2 FELLES LEKEPLASSER **3**

§ 4. **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** **3**

§ 4.1 OFFENTLIG KJØREVEG 3

§ 4.2 OFFENTLIG FORTAU 4

§ 4.3 FELLES AVKJØRSLER 4

§ 4.4 FELLES GANG-/SYKKELVEG 4

§ 5. **GRØNNSTRUKTUR** **4**

§ 5.1 OFFENTLIG FRIOMRÅDE 4

§ 6. **HENSYNSSONER** **4**

§ 6.1 FRISIKTSONER 4

§ 1. GENERELT

A. Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist innenfor omsluttende grense.

B. Arealene innenfor planens begrensningslinjer er avsatt til følgende formål:

1. Byggeområder (PBL2008 §12-5, 2. ledd nr.1)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5, 2. ledd nr.2)
3. Grønnstruktur (PBL2008 §12-5, 2. ledd nr.3)
4. Hensynssoner (PBL2008 §12-6)

C. Disse bestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknad påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe er tilpasset hverandre og får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område eller husgruppe får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge.

B. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
Hekker og gjerder i formålsgrensen skal ikke overskride en høyde på 0,7m. Utforming og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av kommunen.
Hvor planering medfører forstøtningsmurer, kan høyden bestemmes av kommunen.

C. Kommunaltekniske anlegg

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

D. Universell utforming

I den grad det er mulig, skal det tas hensyn til livsløpsstandard.

E. Unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 BOLIGER

I områdene BK1-BK7 med tilhørende fellesarealer GB1-GB6 kan det oppføres boligbebyggelse i form av frittliggende eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger/rekkehus med tilhørende garasjer og uthus. Takvinkelen skal være mellom 22 og 45 grader ved saltak, eller mellom 5 og 30 grader ved pulttak. Dobbel garasje/carport skal ha takvinkel maks. 30 grader.

Maksimal utnyttelse er:

BK1: BYA=35%, BK2: BYA=30%, BK3: BYA=35%, BK4: BYA=40%, BK5: BYA=35%, BK6: BYA=35%, BK7: BYA=30%, GB1: BYA=47%, GB2: BYA=40%, GB3: BYA=25%, GB4: BYA=40% GB5: BYA=40%, GB6: BYA=45%.
Tillatt BYA% for områdene BK1+BK2+BK3+GB1+GB2 skal samlet ikke overskride BYA 35%.
Tillatt BYA% for områdene BK4+BK5+BK6+GB3+GB4 skal samlet ikke overskride BYA 38%.
Tillatt BYA% for områdene BK7+GB5+GB6 skal samlet ikke overskride BYA 35%.

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

Plassering og orientering av hus på kartet er retningsgivende, og ved utbygging av tomtene skal det legges vekt på å finne best mulig løsninger i forhold til terrengforhold og utsikt for naboer. Garasje/uthus med bruttoareal maks. 50 m² kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo, eller i skillet hvis bygningen er felles for to naboeiendommer. Minsteavstand fra tomtegrense mot offentlig veg skal være 2,0 m ved innkjøring parallelt med eller bort fra vegen, og 5,0 m ved innkjøring normalt på vegen.

I områdene kan det oppføres boliger i inntil 2 etasjer pluss evt. underetasje. Gesimshøyden skal være maks. 8,0 m og mønehøyde (= øverste gesims på pulttak) maks. 9,0 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer/carporter/uthus skal ha gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde (= øverste gesims på pulttak) maks. 5,0 m, målt fra planert terreng på inngangssiden.

Det stilles krav til 2 biloppstillingsplasser pr. bolig ved bygging av enebolig.
Ved bygging av flerfamiliehus stilles det krav til 1 biloppstillingsplass pr. bolig, samt min. ½ bilplass pr. bolig som gjesteparkering.

Område GB1 er felles garasje/parkeringsareal for BK1 og BK2.
Område GB2 er felles garasje/parkeringsareal for BK2 og BK3.
Område GB3 er felles garasje/parkeringsareal for BK4 og BK6.
Område GB4 er felles garasje/parkeringsareal for BK6.
Område GB5 og BG6 er felles garasje/parkeringsareal for BK7.

§ 3.2 FELLES LEKEPLASSER

I henhold til lekeplassnormen for Ålesund kommune skal det opparbeides nærlekeplasser innenfor fellesområdene LEK1, LEK2 og LEK3. Opparbeidelse av lekeplassene skal være ferdigstilt før de første boligene tas i bruk. Område LEK1 er felles for BK1, BK2 og BK3. Område LEK2 er felles for BK4, BK5 og BK6. Område LEK3 er felles for BK7.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 OFFENTLIG KJØREVEG

Boliggate 9 er offentlig kjøreveg.

§ 4.2 OFFENTLIG FORTAU

Fortauet ved boliggate 6 er offentlig fortau.

§ 4.3 FELLES AVKJØRSLER

Område KV1 er felles avkjørsel for BK1, BK2, BK3 samt evt. fremtidig bebyggelse syd for BK1. Område KV2 er felles avkjørsel for BK7. De skal utføres som type FA1 iht. Veg- og gatenorm for Ålesund Kommune. Regulert bredde 5,0 m. Dette fordeler seg på kjørebane 2,5 m, skulder 2 x 0,5 m, og gjerdeavstand 2 x 0,75 m.

§ 4.4 FELLES GANG/SYKKELVEG

Område GS er felles gang/sykkelveg for BK1, BK2 og BK3. Den kan benyttes til nødvendig, leilighetsvis vare- og persontransport til eiendommene. Regulert bredde 4,0 m. Dette fordeler seg på kjørebane 2,5 m og gjerdeavstand 2 x 0,75 m.

§ 5. GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Turdraget T er offentlig friområde.

§ 6. HENSYNSSONER

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG

Det stilles krav til frisiktsoner som vist på plankartet.
Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks 0,3 m stammediameter. Høyde måles fra vegplanum. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernes.

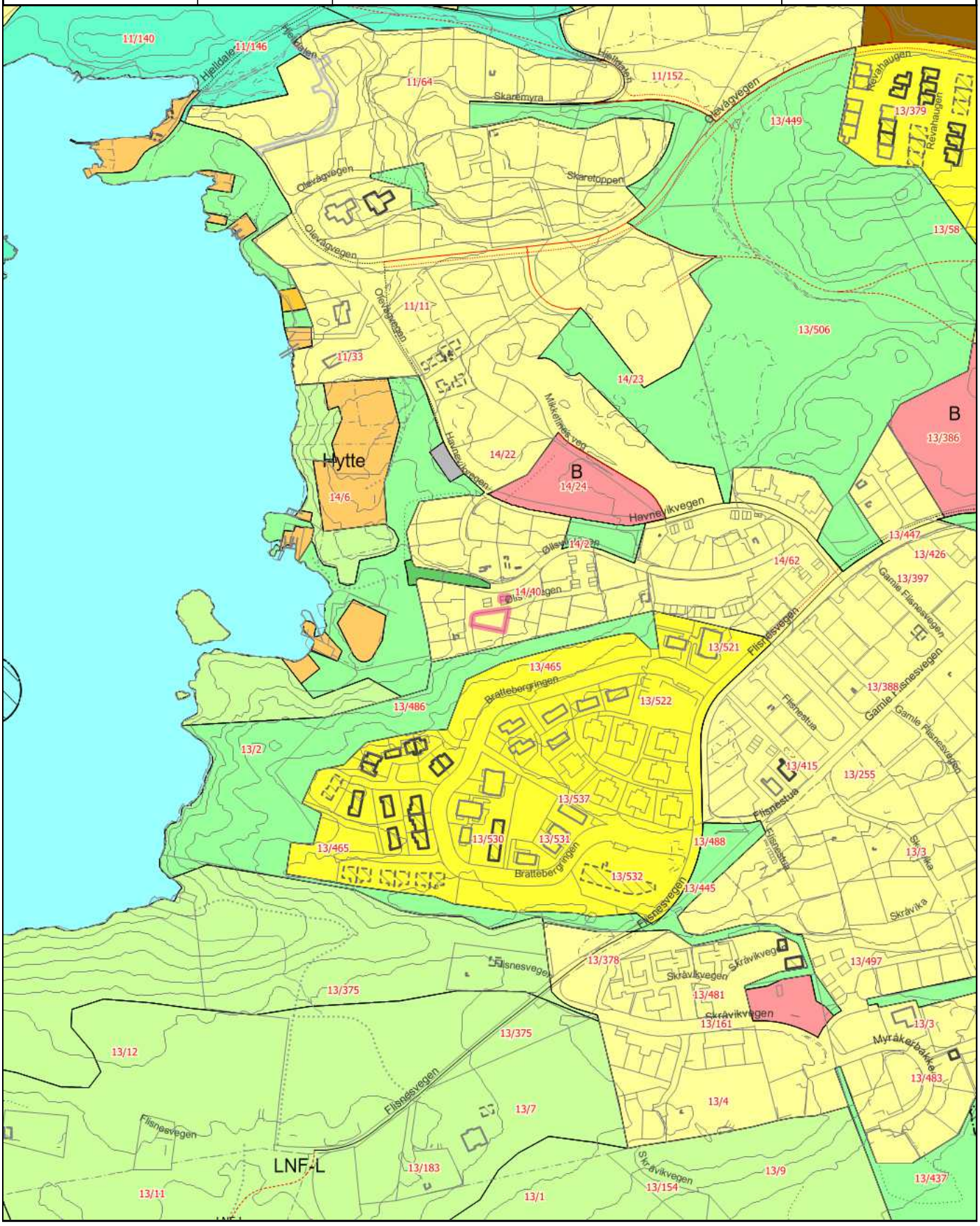
07.07.2009 / rev. 30.11.2009
Block Watne AS
Jan Strebel, siv.ark. MNAL

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 14	Bnr: 51	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øllsvikvegen 55 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

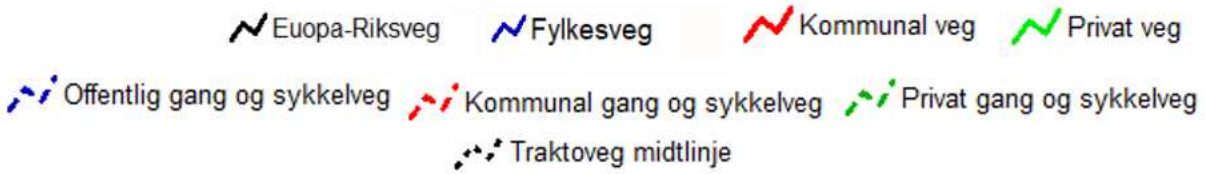
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Bevaring naturmiljø
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Friområde
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

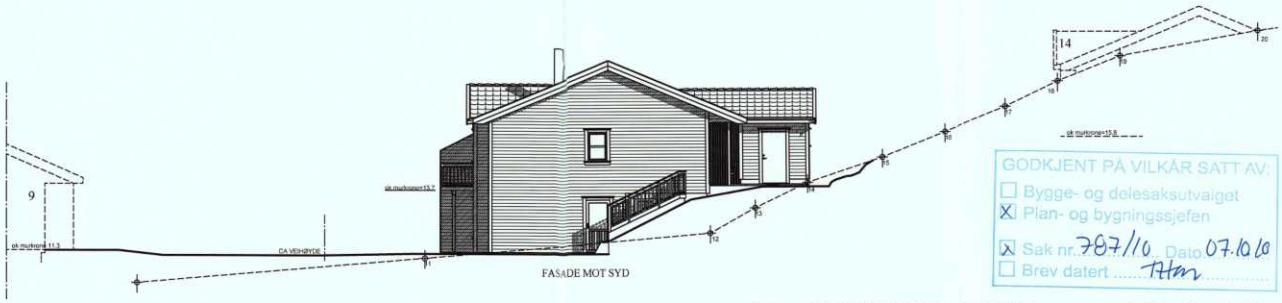
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 707/10 Dato 07.10.10
☐ Brev datert .....

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	KUNDETILPASSET/BYGGEMLD.TEGNINGER	ALK	04.06.10

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE	MÅL: 1:150	DATO 13.01.10
BYGGEPLASS:	HUS 11-12 HAVNEVIKA FELT J ÅLESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	GNR./B.NR.	KONTROLLERT:

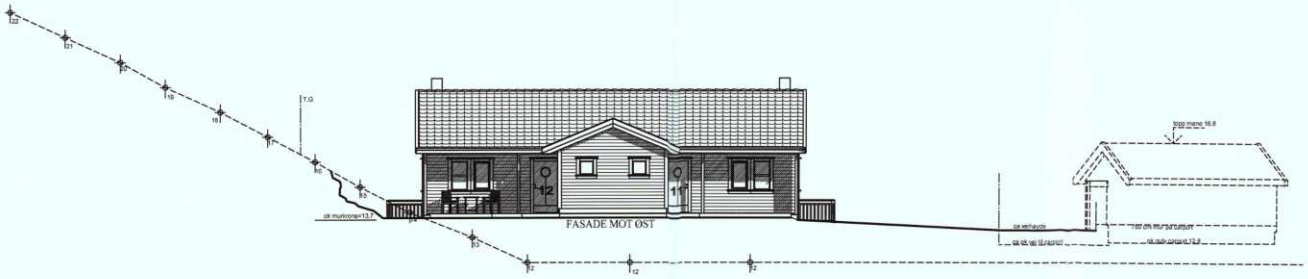
HUSTYPE:	KONSULENT:	PROSJEKT	TEGN. NR.
FLISNES	Mette Gallefoss	5666_J_HUS_11-12	104

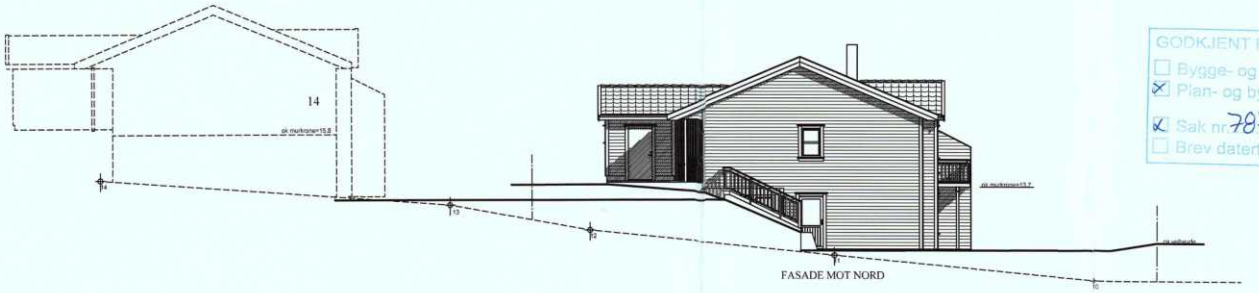
Block Watne

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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





GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 787/10 Dato 07.10.10
☐ Brev datert .....

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

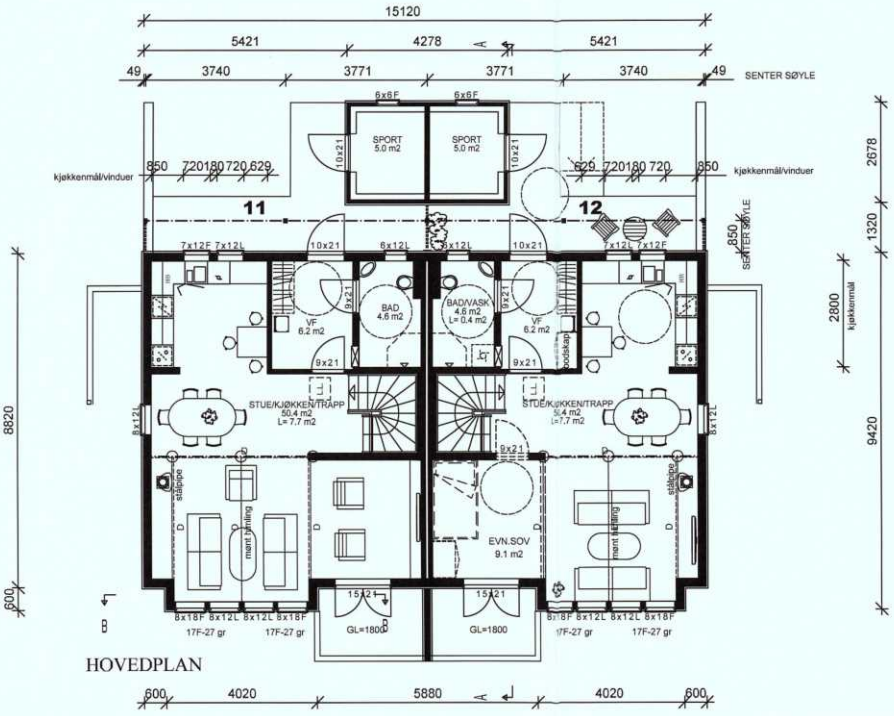
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDETILPASSET/BYGGIMLD.TEGNINGER	ALK	04.06.10
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE	MÅL: 1:100	DATO 13.01.10
BYGGEPLASS:	HUS 11-12 HAVNEVIKA FELT J ÅLESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: FLISNES	KONSULENT: Mette Gallefoss	PROSJEKT: 5666_J_HUS_11-12
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		TEGN. NR.: 105

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

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



HOVEDPLAN

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 787/10 Dato 07.10.10
☐ Brev datert .....

	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U.ETG.	m2	60.2 m2	54.4 m2
HOVEDPLAN	m2	62.4 m2	62.4 m2
	m2	m2	m2
TILLEGG 5 m2 SPORT	m2	m2	m2
	m2	122.6 m2	116.8 m2

BYA = 187.3 m2

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

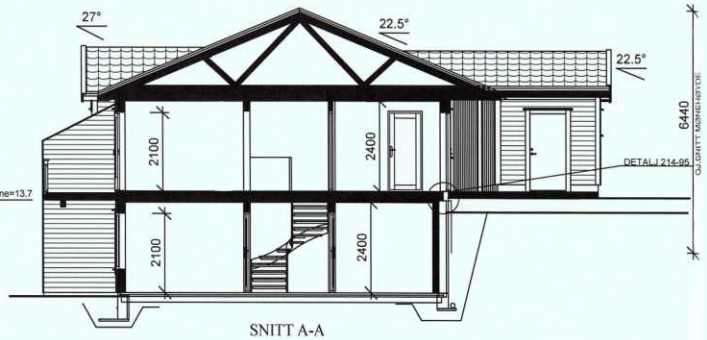
A	KUNDETILPASSET/BYGGEMLD.TEGNINGER	ALK	04.06.10
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE	MÅL: 1:100	DATO 13.01.10
BYGGEPLASS:	HUS 11-12 HAVNEVKA FELT J ÅLESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	HOVEDPLAN	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:
	HUSTYPE: FLISNES	KONSULENT: Mette Gallefoss	PROSJEKT 5666_J_HUS_11-12 / TEGN. NR. 101
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001

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

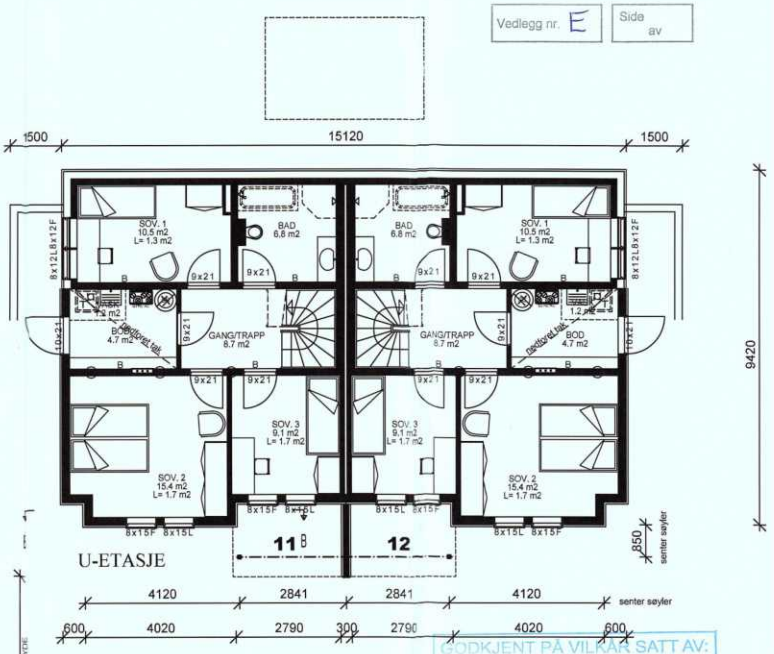
Vedlegg nr. E | Side av



SNITT B-B



SNITT A-A



U-ETASJE

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☑ Sak nr. 787/10 Dato 07.10.10
☐ Brev datert .....

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

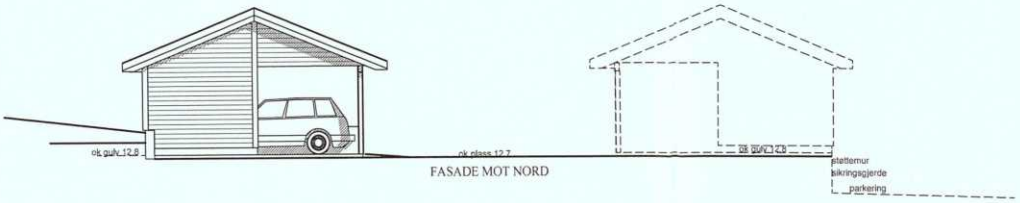
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	KUNDETILPASSET/BYGGEMLD.TEGNINGER	ALK	04.06.10

TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE	MÅL: 1:100	DATO 13.01.10
BYGGEPLASS:	HUS 11-12 HAVNEVIKA FELT J ÅLESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	U-ETG-SNITT	G.NR./B.NR.:	KONTROLLERT:

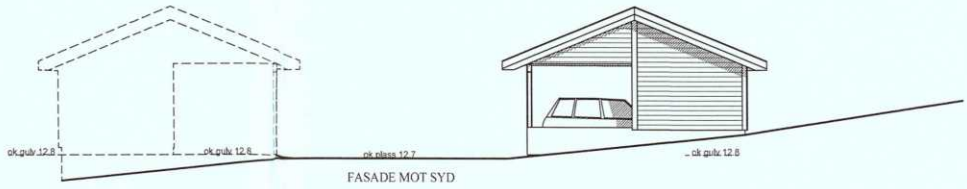
HUSTYPE: FLISNES	KONSULENT: Mette Gallefoss	PROSJEKT: 5666_J_HUS_11-12	TEGN. NR.: 100
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

Block Watne

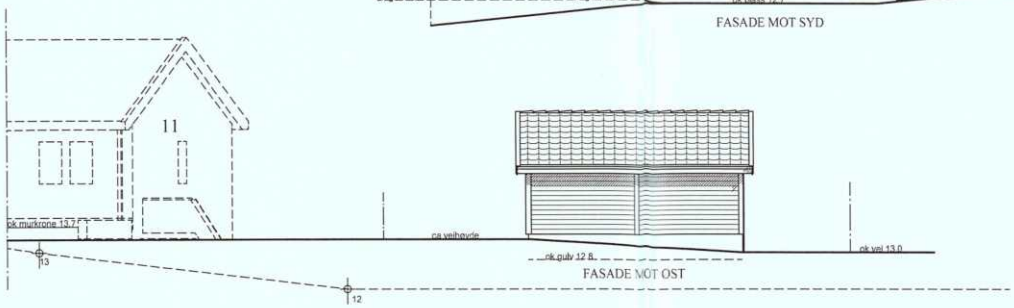
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT NORD

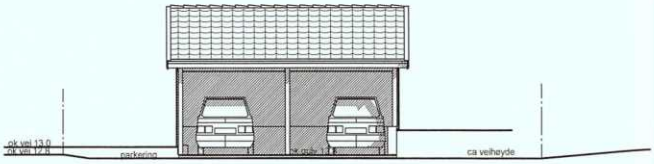


FASADE MOT SYD



FASADE MOT OST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 787/10 Dato 07.10.10
☐ Brev datert ..... TThom

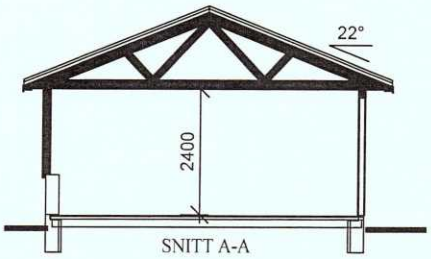


FASADE MOT VEST

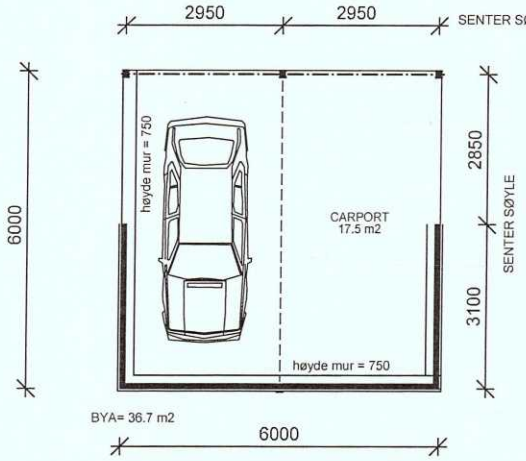
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDETILPASSET			ALK	02.06.10
REV.	BESKRIVELSE			SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE A.S			MÅL: 1:100	DATO 02.06.10
BYGGEPLASS:	HAVNEVIKA FELT J ÅLESUND			ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	FASADER	G.NR./B.NR.		KONTROLLERT:	
		HUSTYPE: CARPORT	KONSULENT: M.Gallefoss	PROSJEKT: 5666_J_CARPORT_2	TEGN. NR. 101
		ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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



SNITT A-A



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	KUNDETEGNET	ALK	02.06.10
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE A.S	MÅL: 1:100	DATO 12.02.10
BYGGEPLASS:	HAVNEVIKA FELT J ÅLESUND	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	B.W.P.
TEGN. TYPE:	PLAN-SNITT	G.NR./B.NR.	KONTROLLERT:

Block Watne	HUSTYPE: CARPORT	KONSULENT: M.Gallefoss	PROSJEKT 5666_J_CARPORT	TEGN. NR. 2 100
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

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

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 787/10 Dato 07.10.10
☐ Brev datert THom

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:
Øllsvikvegen 55, 6013 Ålesund
Gnr. 14, Bnr. 51, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251118

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.
