PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

BRATTEBERGRINGEN 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Situasjonskart

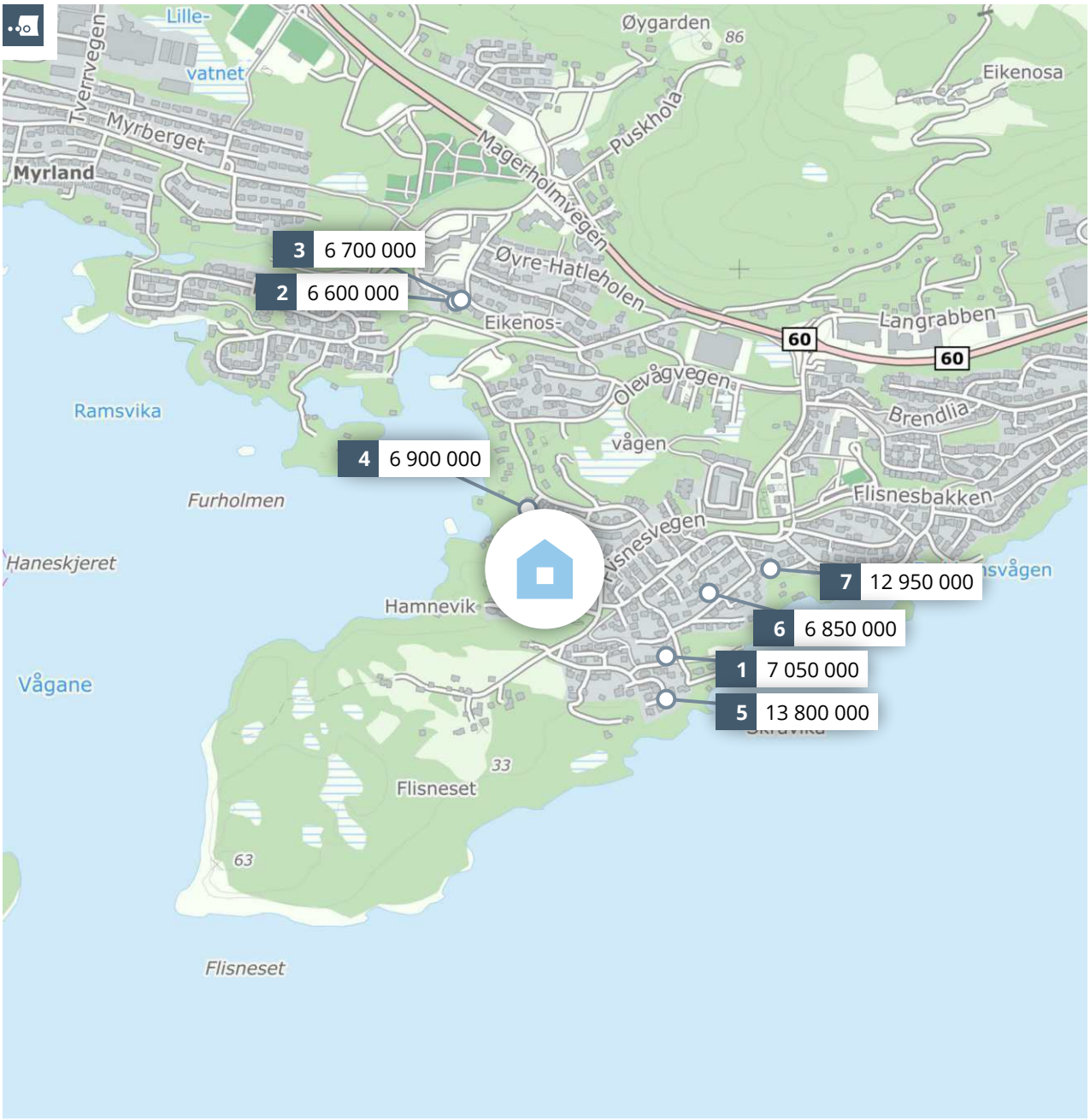
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRATTEBERGRINGEN 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 12.08.2025

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

Brattebergringen 27, 6013 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 13 BNR 523 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

9 300 000

-	9 300 000	58 125
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	160 m²	23 m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						535 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skråvikvegen 36				06.05.2023	7 100 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**48 958**
	144 m²	2017	421 m²	4 sov						
2	Løypevegen 16				09.10.2021	6 390 000	**6 600 000**	-	6 600 000	**44 595**
	148 m²	2011	447 m²	4 sov						
3	Løypevegen 18				05.10.2021	6 350 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**45 578**
	147 m²	2011	399 m²	4 sov						
4	Havnevikvegen 31				06.10.2021	6 400 000	**6 900 000**	0	6 900 000	**44 231**
	156 m²	2010	641 m²	4 sov						
5	Myråkerbakken 9				19.09.2024	14 500 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**46 939**
	294 m²	2016	838 m²	4 sov						
6	Skråvika 38				04.09.2024	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**35 864**
	191 m²	1972	913 m²	4 sov						
7	Skråvika 13				08.10.2024	13 900 000	**12 950 000**	0	12 950 000	**52 429**
	247 m²	2022	443 m²	4 sov						

Moderne enebolig med integrert garasje fra 2021 med meget god standard. Flott utsikt og ypperlige solforhold.

Her bor man i et rolig og populært område med kort vei til fine badeplasser og naturskjønne turområder. Det er gåavstand til barneskole, barnehage, idrettsanlegg, butikker og bussforbindelse.

Eiendommen er nord/vestvendt med ypperlige solforhold til sent på kveld, og flott utsikt.

Boligen holder meget god standard på innredninger og overflater. Delikat og moderne fargevalg, og en god planløsning. Store panoramavinduer som ivaretar utsikten og bidrar til et godt innemiljø.

Underetasje:
Badet har store 60x60 fliser på gulvet med varmekabler. På veggene er det avlange fliser. I hvit himling er det ledspotter med dimming. Innredet med servantinnredning med to skuffer, speil med integrert belysning, badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Malte slette flater på vegger. Innredet med innredning med nedfelt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hyller på vegg.

Hovedetasje:
Moderne og funksjonelt kjøkken med åpen løsning mot spisegruppe og stue. Innredning fra HTH med mørke,slette fronter og benkeplate er av stein. Kjøkkenøyen har spiler i front. Integrerte hvitevarer som platetopp med ventilator, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøle-fryseskap og vinskap. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Delikat helfliset bad med privat adkomst fra hovedsoverommet. Det er varmekabler i gulvet. Hvit himling med ledspotter. Innredet med servantinnredning med to skuffer, speil med integrert belysning, dusjhjørne og vegghengt toalett.

Overflater
Himling: Slett hvitmalt gipshimling.
Vegger: Slette malte overflater. Fliser på badene.
Gulv: Parkett og fliser. Fliser på badene.

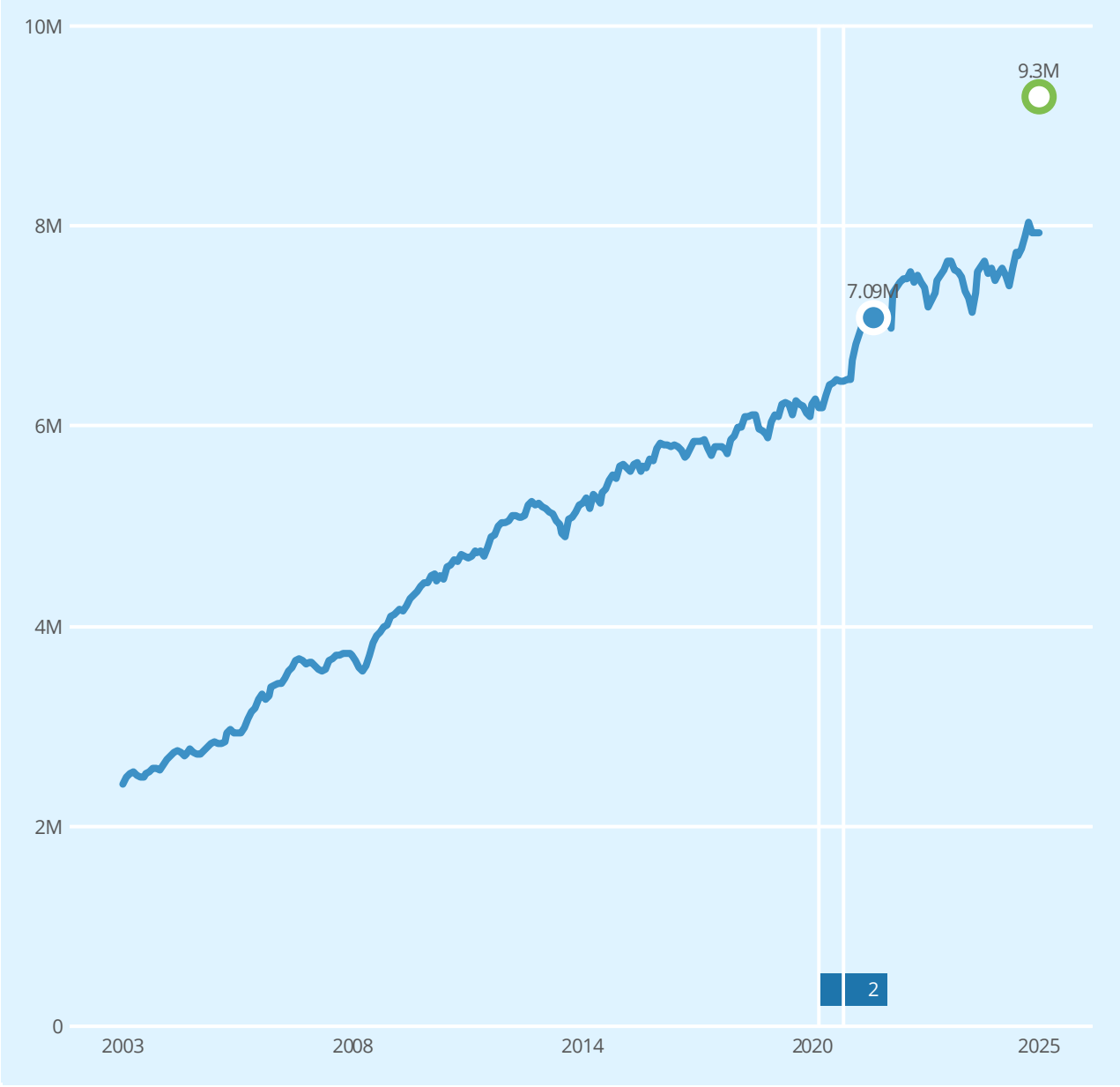
Inneholder
Underetasje: Gang, bad, vaskerom, stue, 2 soverom, bod.
Hovedetasje: Gang, stue/kjøkken, soverom, bad.
Garasje og sportsbod.

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 Enebolig

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.08.2024		28.08.2024	-	1 800 000	-	1 800 000	3
15.07.2021		15.07.2021	-	7 090 000	-	7 090 000	

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

Eneboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

8.8M
8.5M
8 145 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

Eneboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 12 mnd

16
eneboliger solgt

7.0M
6 883 000 Prisantydning i snitt
6 832 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 125 Brattebergringen 27
Totalpris 9 300 000

38 363 HATLEHOL grunnkrets i snitt siste 12 mnd

27 582 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Brattebergringen 27 , 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 13, bnr. 523

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 27.06.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1060 **Referansenummer:** RP2844

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er moderne og holder en høy standard, med bruk av kvalitetsmaterialer. Det er lite slitasje, og både overflater, innredning og tekniske installasjoner fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 2021.

Boligen er en enebolig, og er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:
Bygningen er fundamentert med betong stripefundamenter.
Det er støpt isolert betongplate på mark.
Ringmur er del av bærende yttervegg.
Drenering fra byggeår.

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

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Malt tett hovedytterdør med kodelås og med side vindusfelt.
Malt tett boddør fra garasje til sportsbod.
Skyvedører i serie som vinduer på stue i underetasje.
Balkongdør i samme serie som vinduer på stue i hovedetasje.

Takkonstruksjon og taktekking:
Det er kompakt takkonstruksjon med flatt tak.
Taket er tilnærmet flatt og tekket med PVC-folie.
Boligen har et utvendig nedløp fra taket over inngangsparti.

Terrasser:
Boligen har en opplektet terrasse med terrassebord i hovedetasje på ca 22m².

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det parkett og flis. 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 kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Boligen har isolert stålpipe.
Det er montert en moderne, frittstående peis med innsats type gjennomgående glass på tre sider, plassert sentralt mellom stue og kjøkken.

Boligen har tretrapp med glassrekkverk mellom etasjene.

Boligen har hvite profilerte innerdører.

Boligen har skyvedører på 3 soverom og i gang.

VÅTROM Gå til side

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

Bad
Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.
Innredning med 2 skuffer i mørke slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegger, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Badekar og 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.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med en åpen løsning mot spisestue og stue.

Kjøkkeninnredningen fra HTH fra har mørke slette fronter og fronter med liggende spiler i lys eik eller eikefiner.
Steinbenkeplate med oppkant, som fungerer som sprutbeskyttelse på vegg ved vasken.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp med ventilator.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøle- fryseskap og vinskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.

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.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 200 liter fra 2021 plassert på vaskerom.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap på bod i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.
Digitalmåler og overspenningsvern er plassert i el-skap på ytterveggen.

Varmekabler i gang og våtrom.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

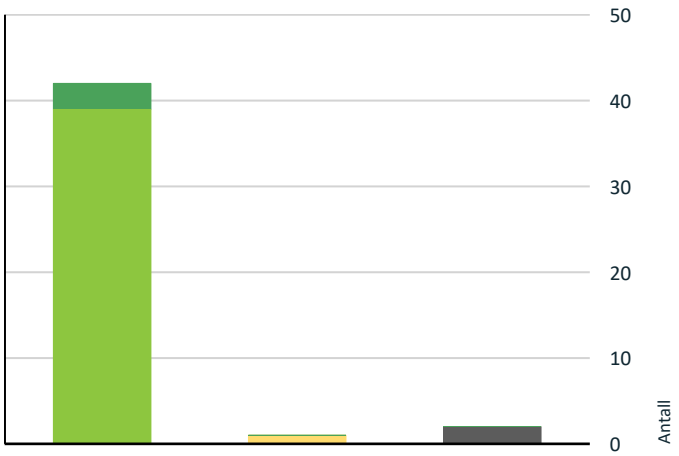
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen har ferdig attest datert 15.09.2021.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
Avviket er redskapsboden i tilknytting til boligen mot sørøst.
Denne finnes ikke på tegninger og er heller ikke byggesøkt eller byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tilnærmet flatt og tekket med PVC-folie.
Visuell inspeksjon av taket er gjort fra stige ved gesims.

Det er ikke foretatt besiktigelse av eventuell oppbygging eller
innvendige nedløpssystem. Funksjonaliteten til taksluk og innvendige nedløp er derfor ikke vurdert, men det er ikke observert avvik.

NB! Taket og taksluk må inspiseres med jevne mellomrom for å avdekke eventuelle skader eller tette sluk, og for å sikre tilstrekkelig avrenning fra taket.



TG 1 Nedløp og beslag

Boligen har et utvendig nedløp fra taket over inngangsparti.

Normal slitasje mtp alder.

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

Det er kompakt takkonstruksjon med flatt tak.

Hele takkonstruksjonen gjenbygget og det er ingen mulighet for å undersøke konstruksjonen.
Det foreligger ingen symptomer på avvik.
TG satt mtp alder og synlige observasjoner.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

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

TG 1 Dører

Boligen har:
Malt tett hovedytterdør med kodelås og med side vindusfelt.
Malt tett boddør fra garasje til sportsbod.

Skyvedører i serie som vinduer på stue i underetasje.
Balkongdør i samme serie som vinduer på stue i hovedetasje.

Balkongdøren på stuen tar borti beslag og bår justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en opplektet terrasse med terrassebord i hovedetasje på ca 22m².

Terrassen er etablert over deler av underetasjen og fungerer som et tett dekke med tilkomst både fra innvendig stue og via utvendig trapp. Konstruksjonen er eksponert for direkte nedbør, og det stilles krav til tilstrekkelig fall, overflateavrenning og vanntetting for å forhindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner. Terrassen må derfor anses som en fuktkritisk konstruksjon og det anbefales jevnlig kontroll av membran, slukløsninger og tilslutninger mot yttervegg. Eventuelle lekkasjer kan medføre skjulte skader i underliggende etasjeskiller og veggkonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det parkett og flis. 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 kan forekomme 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 observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 5 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 5 mm avvik på hovedetasjen.

Tilstandsrapport

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

TG 0 Radon

Bygget er oppført i 2021 og har ferdigattest.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon, men det antas at det ligger radonsperre i grunnen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.

Det er montert en moderne, frittstående peis med innsats type gjennomgående glass på tre sider, plassert sentralt mellom stue og kjøkken.

Røykrør føres skjult gjennom innkassingen og opp over tak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot sør og vest ligger mot tilbakefyllt terreng.

- Hulltaking er foretatt mot sør i gang under trapp.
- 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 tretrapp med glassrekkverk mellom etasjene.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite profilerte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har skyvedører på 3 soverom og i gang.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

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



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtsone, noe som øker risikoen for fuktbelastning og potensielle skader over tid.
Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtsone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Baderomsgulvet har et fall på ca. 8 mm frem til dusjsonen.
Dette er under anbefalt fall iht. veiledningen til TEK17, som angir minimum 1:100 fall mot sluk.
Det er likevel etablert fuktføler plassert ved overgang til soverom, som anses som en kompenserende og god løsning for å oppdage eventuelle lekkasjer eller vannansamlinger tidlig.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter eller banemembran fra 2021.

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 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Normal slitasje mtp alder.

Tilstandsrapport

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 fuktmåling i tilstøtende vegg bak dusjsonen. Dette er gjort fra trapp og bak list. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.



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

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Baderomsgulvet har et fall på ca. 5 mm frem til dusjsonen.
Dette er under anbefalt fall iht. veiledningen til TEK17, som angir minimum 1:100 fall mot sluk.
Det er likevel etablert fuktføler plassert ved terskelen, som anses som en kompenserende og god løsning for å oppdage eventuelle lekkasjer eller vannansamlinger tidlig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter eller banemembran fra 2021.

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 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Normal slitasje mtp alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

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.



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



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

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.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger bestående av gipsplater som er overflatebehandlet med maling og slett hvitmalt gipshimling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har flislagt gulv og sokkelflis med varmekabler.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er trolig brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter eller banemembran fra 2021 på gulvet og overgang til vegg.

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.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Varmtvannsbereder.
Vannfordelingsskap og hovedstoppekran.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på vaskerommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ved utslagsvask grenser direkte mot bad. Det vurderes som lite hensiktsmessig å måle tørre vegger uten innsyn til rørføringer eller installasjoner.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som moderne og stilrent med en åpen løsning mot spisestue og stue.

Kjøkkeninnredningen fra HTH fra har mørke slette fronter og fronter med liggende spiler i lys eik eller eikefiner.
Steinbenkeplate med oppkant, som fungerer som sprutbeskyttelse på vegg ved vasken.
Nedfelt sort oppvaskkum av kompositt og nedfelt platetopp med ventilator.
Integrert stekeovn, micro, oppvaskmaskin, kjøle- fryseskap og vinskap.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med kullfilter.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Ventilator 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.





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 bod i underetasjen.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 200 liter fra 2021 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service. Sist service var 04.05.2024.

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 bod i underetasje.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring og kursfortegnelser på dør.
Boligen har skjult elektrisk opplegg.

Digitalmåler og overspenningsvern er plassert i el-skap på ytterveggen.

Varmekabler i gang og våtrom.

Generell kommentar

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





TG 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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast og vorteplast mot grunnmur utvendig.
Men dette er ikke synlig/observert da det ligger grus inn mot grunnmuren.

Vurdert ut i fra alder og antatt materiale.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er skjult og ikke besiktiget og har en ukjent utførelse.
Ut i fra byggeår antas det å være benyttet betongfundamenter.

Støpt grunnmur i betong mot terreng.

TG 0 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng og er plassert med inngangsfasade mot asfaltert adkomst fra nord.

Opparbeidet plenareal med jevne skråninger og overganger mellom nivåforskjeller. Det er lagt drenerende masser (subbus/pukk) langs grunnmuren som reduserer risiko for oppfukting av konstruksjon.

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.

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

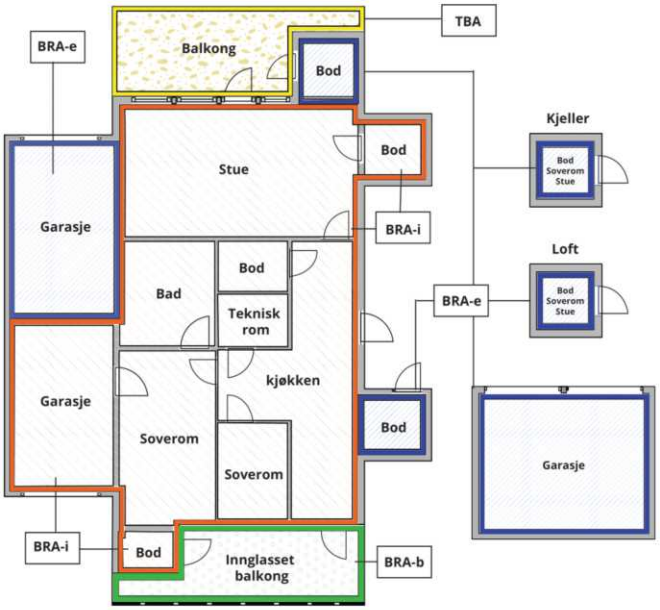
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	85			85	22
Underetasje	75	23		98	
SUM	**160**	**23**			**22**
SUM BRA	**183**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 15.09.2021.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
Avviket er redskapsboden i tilknytting til boligen mot sørøst.
Denne finnes ikke på tegninger og er heller ikke byggesøkt eller byggemeldt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	155	28

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2025	Espen Madsen	Takstingeniør
	Øyvind Grøtta Sandnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	523		0	535.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brattebergringen 27

Hjemmelshaver
Uri Helene Solvåg, Sandnes Øyvind Grøtta

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et nyetablert boligfelt vest på Flisneset. Det er kort vei til sjøen og Havnevika.
Det er også kort vei til turområder i nærområdet, på Emblemsfjellet via Eikenosen, badestrand og friområde på Emblemssanden og i Skråvika.
Det er gangavstand til barneskole, barnehage, dagligvare samt buss-stopp.

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.

Om tomten

Tomten på 660m² er skrånende og pent opparbeidet.
Det er plen og asfalt rundt boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 090 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	6235279			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.06.2020		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest	15.09.2021		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251121

Selger 1 navn
Øyvind Grøtta Sandnes

Gateadresse
Brattebergringen 27

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6235279

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 313251121

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten Vannlekkasje fra kjøkkenavløp 2 etasje til våtrom i 1 etasje fra huset var nytt. Konstruksjonsfeilhuset ble overtatt nytt 21.06.2025, men som ikke ble oppdaget før 30.11.2021 da Recover gjorde befaring. Ble utbedret av byggherre Block Watne via under entreprenører Rønnestad og Recover tilbake til ny standard. Forsikringsak gjennom mitt daværende forsikringselskap Fremtind Forsikring AS. Gsrantisak. Tatt ned en vegg og fliser på våtrom, utbedret rørskaden, skiftet isolasjon, fjernet fukt, bygd opp igjen vegg og flislagt på nytt. Kan vedleges dokumentasjon ved behov. Siden ingen skade eller merket noen problemer.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt hus 21.06.2021, derfor dekt av garantien på huset. Kontaktet boligbygger Block Watne som igjen kontaktet Recover som gjorde befaring av skaden. Rønnestad som var ansvarlig for skaden pga defekt rørlegging utbedret skaden sammen med Recover og Block Watne.

Arbeid utført av: Block Watne/Recover/Rønnestad Rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membraner ble skiftet ut og lagt nye, fjernet fukt og oppgradert til "ny dagens standard".

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Viser til beskrivelse over. Lekkasje i avløpsrør fra kjøkkenvaks i 2 etasje til våtrom i 1 etasje. Utbedret av Rørlegger Rønnestad AS.

Arbeid utført av: Rønnestad Rørlegger AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skeiv vegg mellom soverom i 1 etasje, utbedret av utbygger Block Watne

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Komfyrvakten på kjøkkenet over platetopp slår seg ut ofte uten kjent årsak. Bravida har vært på inspeksjon og skiftet komfyrvakt, nå ingen problemer.

Arbeid utført av: Bravida

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 313251121

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Komfyrvakten på kjøkken har vært vurdert mange ganger av Bravida, og skiftet ut.

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

Beskrivelse: Ingen arbeid på selve huset, innvendig eller utvendig er utført av ufaglært, men eier har satt opp utebod på husets bakside uten byggesøknad.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har satt opp utebod på baksiden av huset uten byggesøknad, men muntlig enighet med alle naboer om tiltaket før bygging.

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av Block Watne før byggestart 2021

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: Ukjent, ta kontakt med Block Watne, men stort prosjekt som helt sikkert er godkjent av kommune.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget utebod på baksiden av huset uten byggesøknad, men muntlig avtale med naboer som samtykker.

Document reference: 313251121

Tilleggskommentar

Skade på gipsvegg soverom første etasje Meldt om sprekkdannelse i tak på kjøkken og stue til utbygger Block Watne, saker er under behandling og skal dekkes av garantien til huset som utløper etter 5 år, dvs 20/06/2026.

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: 313251121

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

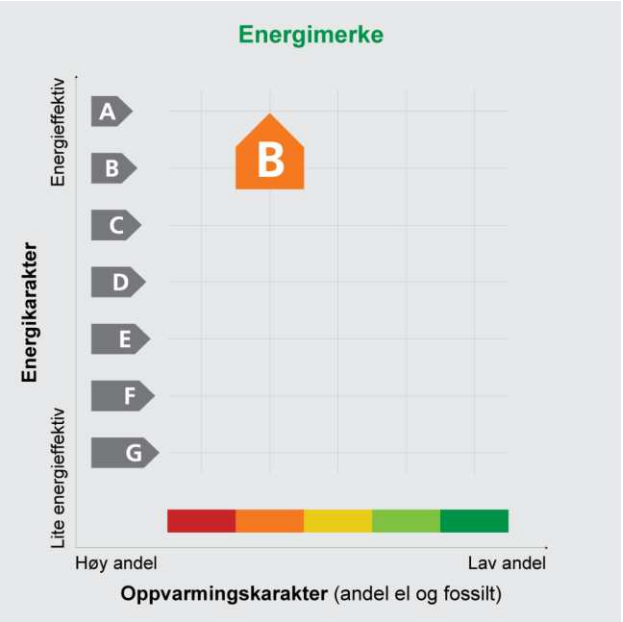
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Grøtta Sandnes	9ca1903399fcd1926f12ca0865e5e79163e9f34a	07.01.2026 11:16:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251121

- 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	Brattebergringen 27
Postnr	6013
Sted	ÅLESUND
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	523
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300799025
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1269072
Dato	26.05.2021



Innmeldt av	BLOCK WATNE AS v/ Dawid Korbecki

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE

Obos Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Geir Pal Holm
Tlf. 90 29 83 64

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/7020-12 21/90527	L42 13/465	15.09.2021

Gbnr. 13/523 - Ferdigattest - Flisnes BFS3 Hus 27 - Enebolig med carport

Tiltak:	Enebolig med carport
Byggested:	Gbnr. 13 / 465 Flisnes BFS3 Hus 27
Tiltakshaver:	Block Watne AS Avd Distr Ktr Ålesund 21430
Ansvarlig søker:	Obos Block Watne AS
Søknad komplett:	07.09.2021
Byggetillatelse:	404/20, datert 31.03.2020 Endring: 1178/20, datert 21.10.2020
Bygningsnummer:	300799025
Midlertidig brukstillatelse:	03.06.2021

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

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

Med hilsen
Geir Pal Holm
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

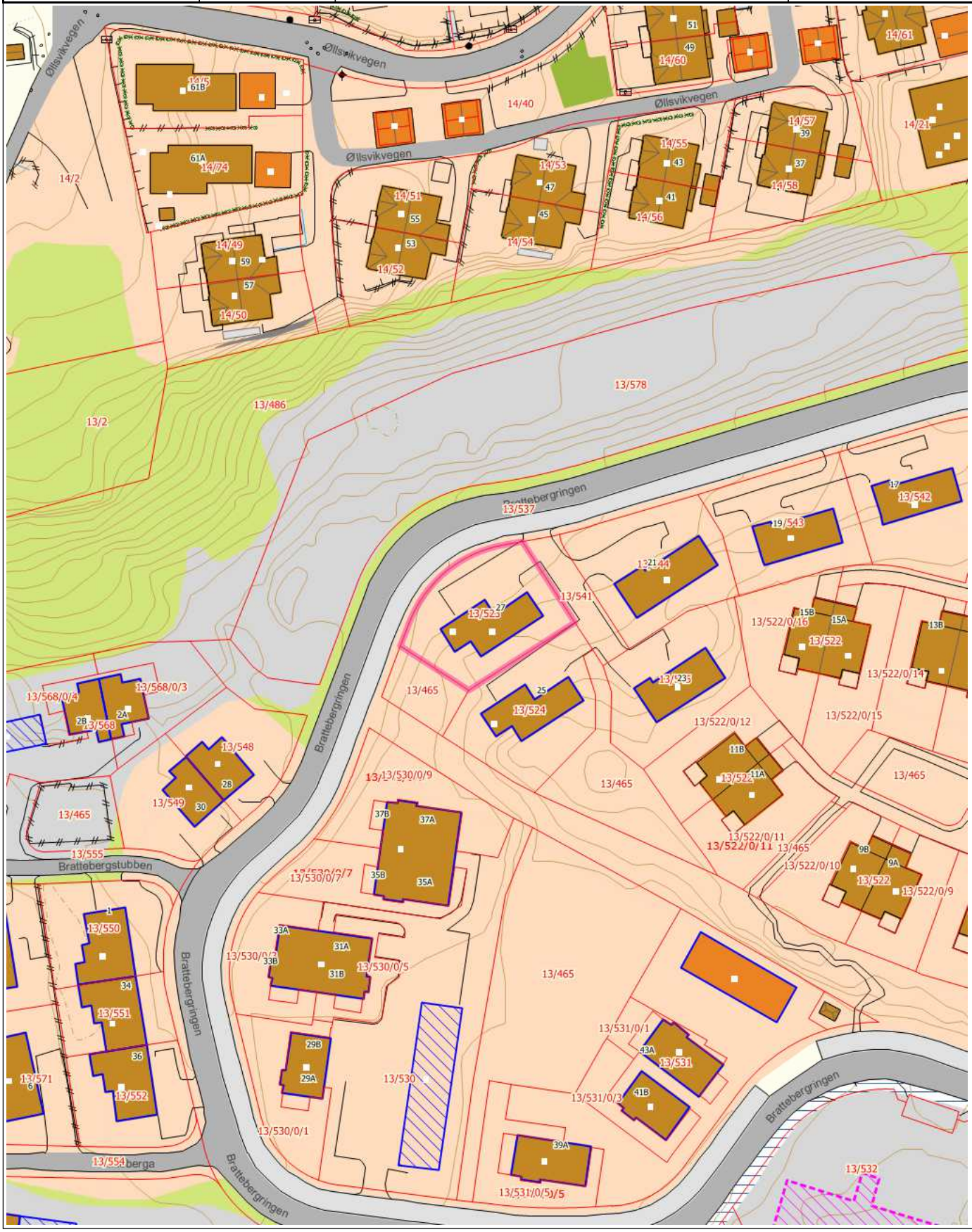
Vedlegg:
215941471_Gjennomfoeringsplan

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 523	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattebergringen 27 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

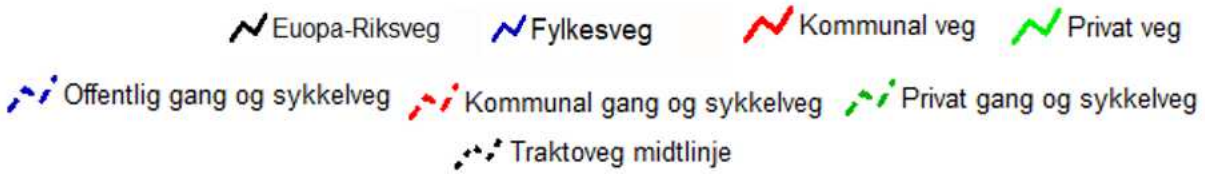
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Mast
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kanal og grøft
- Lekeplass
- Skog
- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Annet
- Bygningspunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Hekk
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Elv og bekk
- Anleggsområde
- Myr

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

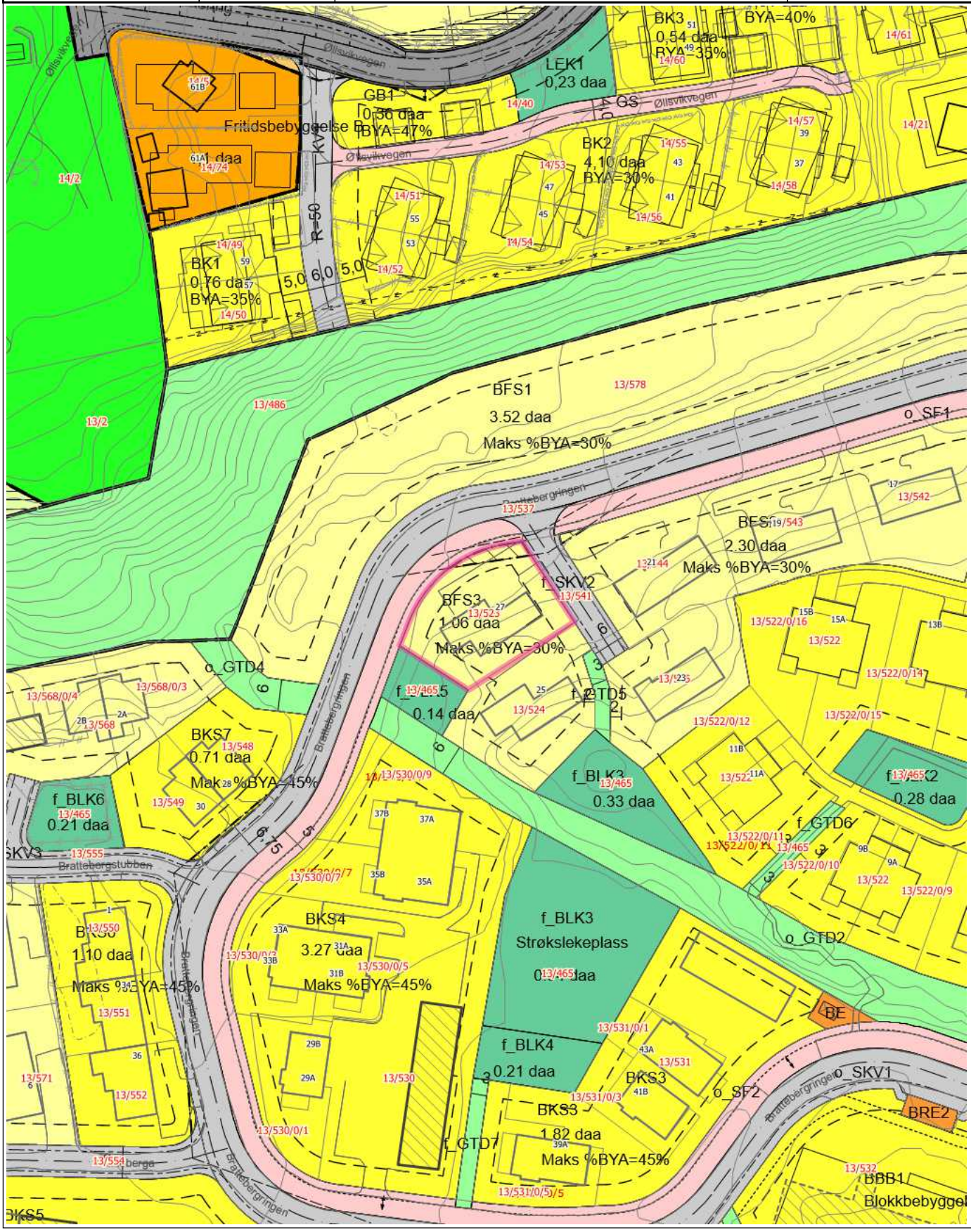
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 523	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattebergringen 27 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Bygningsavgrensning tiltak

Taksprang

Eiendomsgrense_nøyaktigh<15

Hekk

Loddrett mur

Vegdekkekant

Vegdekkekant

Forsenkningskurve Ålesund

Kanal og grøft

RpOmråde vedtatt - på grunnen

RpFormålgrense

Regulert tomtegrense

Byggelinje

Regulert senterlinje

Regulert parkeringsfelt

Frisiktsone ved veg

Kjøreveg

Friluftsområde

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse

Energianlegg

Kjøreveg

Turdrag

Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Privatveg gatenavn.

Mønelinje

Trapp inntill bygg

Eiendomsgrense fiktiv

MurLoddrett

Byggetiltak Stikningsberegnet

VegAnnenAvgrensning

VegAnnenAvgrensning

Høydekurve 1m Ålesund

Byggetiltak Stikningsberegnet

Byggetiltak Stikningsberegnet

RpSikringGrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Planlagt bebyggelse

Frisiktlinje

Regulert fotgjengerfelt

Frittliggende småhusbebyggelse

Parkeringsplass

Frisikt

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Fortau

Friområde

Bygningslinje

Takkant

Veranda

VeggFrittstående

Gjerde

Annet vegareal avgrensning

AnnetVegarealAvgrensning

Byggetiltak Ca. angivelse

Elv og bekk

RpOmråde vedtatt linje - på grunnen

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert kant kjørebane

Måle- og avstandslinje

Fritidsbebyggelse

Offentlig friområde

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse

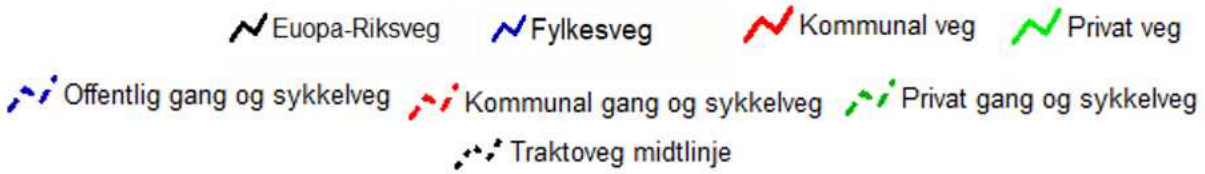
Fritidsbebyggelse

Lekeplass

Gang-/sykkelveg

RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag

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	

Detaljregulering Flisnes-Skråvika, felt BB1 og BB3

Planidentifikasjon:	Saksnr (Acos)	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID 2015007633	15/7633	31.08.2017	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

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

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.
Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
- Lekeplass, felles (f_LEK)
- Lekeplass, offentlig (o_LEK)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Energianlegg (BE)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
- Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
- Kjøreveg, felles (f_SVK)
- Fortau, offentlig (o_SF)

3. Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr.3)
- Naturområde, offentlig (o_GN)
- Tursti (o_GTD og f_GTD)

6. Hensynssoner (pbl. §12-6)
- Frisikt – H140
- Gul støysone – H220

§ 3 - Fellesbestemmelser

3.1- Plassering og definisjoner:
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. For garasjer gjelder egne bestemmelser, jf. §§ 4.1 og 4.2. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK § 5.9 og §6.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

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

Ved byggemelding av boliger skal garasjer og carporter vises på situasjonsplanen, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjer og carporter kan plasseres inntil 1 m fra grense mot felles og offentlige grøntområder/ lekeplasser.

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

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

3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

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

3.6 – Overvannshåndtering/drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg:
Overvann fra boligtomtene skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøyning. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Der lokal håndtering ikke er mulig, må utbygger sørge for at vannet føres til avløp til bekk/vassdrag eller kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning av kommunen.Valgt løsning skal dokumenteres i forbindelse med byggesaken.

3.7 - Lekeplasser:
For planen gjelder Lekeplassnorm for Ålesund kommune og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. I tillegg gjelder Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), kap. 8 Uteareal og plassering av byggverk. Nærlekeplasser skal så langt som råd gjøres tilgjengelige for rullestolbrukere.

3.8 - Støy:
For bebyggelsen gjelder støyretningslinjens (T-1442) bestemmelser om utendørs støynivå på maks. L_{DEN} 55 dB. Retningslinjens kapittel 4 om begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjøres gjeldende for planområdet.

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

20% av boligene skal være utformet som tilgjengelige boliger.

3.10 - Livsløpsstandard
Minimum 20% av boligene skal bygges med livsløpsstandard.

3.11 - Energi:
Ved valg av type boligbebyggelse og prosjektering skal det tas hensyn til energieffektive løsninger, TEK10 eller bedre.

3.12 - Automatisk fredede kulturminner:
Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med fylkeskonservator, Møre og Romsdal fylkeskommune for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

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

3.14 - Sykkelparkering
Det skal tilrettelegges for sykkelparkering innenfor planområdet. Disse skal plasseres nær hovedinnganger og være delvis overbygde.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS):
Innenfor område BFS1 – BFS8 kan det oppføres frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Takvinkelen skal være mellom 18 og 45 grader ved saltak, eller mellom 5 og 30 grader ved pulttak.

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

For pulttak tillates øvre gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde på 7,7 m. Nedre gesimshøyde tillates på 6,5 m.

For bygninger med flatt tak er maksimal gesimshøyde 7,5 m.

Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

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

Garasje/uthus med bruttoareal maks. 50 m² kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo, mot lekeplass og mot offentlig. Tilsvarende garasjer/uthus i BFS1 må følge regulert byggegrense mot o_GTD4. Minsteavstand fra tomtegrense mot offentlig vei skal være 2 m ved innkjøring parallelt med eller bort fra veien, og 5,0 m ved innkjøring normalt på veien.

Garasjer/carporter/uthus skal ha gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde på salttak eller øverste gesims på pulttak på maks. 5,0 m.

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

Det er krav om energistandard på boligene, dvs. TEK10-standard, lavenergistandard eller passivhusstandard.

4.2 - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS):

I område BKS1 – BKS8 kan det oppføres flermannsboliger, kjedehus, tomannsboliger og rekkehus mv., alternativt eneboliger på mindre tomter. Bebyggelse kan oppføres med saltak, pulttak eller flatt tak. Takvinkelen skal være mellom 18 og 45 grader ved saltak, eller mellom 5 og 30 grader ved pulttak.

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

For pulttak tillates øvre gesimshøyde lik mønehøyde på 9 m dersom pulttaket heller i samme retning som terrenget. Der pulttaket heller i motsatt retning av terrenget tillates gesimshøyde

på 7,7 m. Nedre gesimshøyde tillates på 6,5 m.

For bygninger med flatt tak er maksimal gesimshøyde 7,5 m.

Trappeoppbygg med grunnflate på maks. 6 m² og inntil 9,0 m gesimshøyde kan tillates.

Garasjer/carporter/uthus skal ha gesimshøyde maks. 3,5 m og mønehøyde på saltak eller øverste gesims på pulttak på maks. 5,0 m. I BKS1-4 skal det etableres felles parkering nær avkjørslene.

Alle garasjer/carporter kan oppføres inntil 1,0 m fra grense mot felles lekeplass f_BLK og felles turdrag f_GTD. Garasje/carport med bruttoareal maks. 50 m² kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo. Større garasjer/carporter må oppføres min. 4,0 m fra nabogrense.

Minsteavstand fra tomtegrense mot offentlig vei skal være 2,0 m ved innkjøring parallelt med eller bort fra veien, og 5,0 m ved innkjøring normalt på veien.

For grad av utnytting gjelder følgende:
BKS1, BKS2: Maks BYA= 40%
BKS3, BKS4, BKS5, BKS6, BKS7: Maks BYA= 45%
BKS8: Maks BYA =30%

Retningsgivende, men ikke bindende avkjørsler til BKS-områdene er markert på plankartet.

Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele vedkommende delområdet dersom disse ikke inngår i samlet utbygging. Illustrasjonsplanen som følger reguleringsplanen er retningsgivende, men ikke bindende for utbygging.

Det er krav om energistandard på boligene, dvs. TEK10-standard, lavenergistandard eller passivhusstandard.

Det er krav om at minimum 50% av boligene i BKS1, 20% i BKS2, 50% i BKS3 og 20% i BKS4 skal være tilgjengelige boliger. Situasjonsplan for disse delfeltene skal vise hvilke boliger det skal gjelde.

For BKS2 gjelder følgende:
Kjørbar gangveg skal vises i situasjonsplan i forbindelse med byggesak. Det skal opparbeides en gangakse gjennom BKS2 som forbinder strøkslekeplassen og GTD6 i sør med turdraget videre nordover i tilstøtende reguleringsplan «Flisnes næringspark og Havnevika, felt I og J». Jfr. intensjonen som kommer frem i illustrasjonsplanen som er vedlagt planen. Gangaksen skal være tilgjengelig for alle beboere i planområdet. For kjørbar gangveg, som knytter seg inn på fortau langs Storfjordvegen, skal det etableres fysisk stengsel som hindrer gjennomkjøring ut på Storfjordvegen.

For BKS8 gjelder følgende:
Utbygging av BKS8 skal skje på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med traseen for pumpeledning for overføring av spillvann fra Eikenosvågen til renseanlegget på Flisneset.

Før utbygging må området inn til fjellskrenten ved BKS8 ryddes for vegetasjon. Etter rensk skal området befares av kvalifisert personell, slik at alt sprekkavløst berg kan tas ned. Dersom

det skal foretas sprenging i området, skal det utføres ny vurdering, da rystelser fra sprenging kan medføre nye sprekkavløste soner i berget.

For BKS3 gjelder følgende:
Området har dobbel byggegrense mot nord. Det kan settes opp garasjer/carporter inntil 2 meter fra det tilgrensende grøntdraget. Boliger plasseres 4 meter fra grøntdraget.

For BKS1-4 gjelder følgende:
Det skal etableres fellesparkering nær avkjørslene. Arealet rundt boligene i disse feltene skal i all hovedsak holdes bilfritt.

4.3 - Blokkbebyggelse (BBB)
I området kan det etableres blokkbebyggelse i 4 etasjer pluss parkeringskjeller under bakkenivå.

Graden av utnytting settes til maks. %-BYA=45, eksklusiv parkeringskjeller under terreng. Byggehøyder skal ikke overstige kote 46. Mindre bygningsdeler, som heishus og lignende kan bygges inntil 0,5 m høyere.

Det er krav om 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Situasjonsplan for hele området skal utarbeides i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Situasjonsplanen skal vise:

- Atkomstveg og parkeringsløsninger, inkludert sykkelparkering og fotgjengerareal innenfor BBB.
- Plassering og høyde på bygninger med snitt, inneholdende etasjetall på planlagte bygg og høydedokumentasjon i forhold til tilstøtende bygninger og terreng. Fasadeoppriss og perspektivskisser som viser utforming av planlagte bygg i forhold til eksisterende og planlagte bygningsvolum.
- Disponering av fellesareal, herunder terrengplanering og vegetasjon. Uteoppholds-areal, herunder nærlekeareal i henhold til kommunens lekeplassnorm og fellesbestemmelsenes § 3.7.
- Løsninger for tekniske anlegg (trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon av evt. nødvendige støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.
- Kotesatte høyder.

Minimum 50% av boligene skal være tilgjengelige boliger. Det må legges til rette for bevegelseshemmede.

Boligdelen skal ha egnede utomhusareal i henhold til teknisk forskrift kap. X. Som minste uteareal skal regnes 25 m² per boenhet. Utomhusareal/lekeplass/oppholdsareal kan ev. etableres på takterrasse og skal etableres med tilfredsstillende skjerming. Tilgrensende nærlekeplass f_BLK8 inngår i beregningsgrunnlaget.

Det er krav om energistandard på boligene, dvs. TEK10-standard, lavenergistandard eller passivhusstandard.

4.4 - Lekeplass, felles (f_BLK):

Felles nærlekeplasser innenfor planområdet er merket f_BLK1, f_BLK2 og f_BLK4-8 på plankartet. Lekeplassene skal være felles for boligene i planområdet.

Sikring av lekemiljø knyttet til trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

Nærlekeplassene skal minimum inneholde sandkasse på 10 m² og 1 lekeapparat, benk og fast dekke på minimum 1,6 x 1,6 m. Området likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode lekeareal.

f_BLK5 og f_BLK6 skal sikres med gjerde mot veg.

Lekeplassene f_BLK4, 5 og 8 inngår i offentlige turdrag, og skal være åpne for offentlig ferdsel. Lekeelementene eller sikringssone rundt disse kan ligge inntil eller delvis i areal til turdrag der dette gir en naturlig og sammenhengende utforming.

4.5 - Strøkslekeplass, felles (f_BLK3):

Lekeplassen merket f_BLK3 på plankartet er satt av til felles strøkslekeplass.

Strøkslekeplassen skal opparbeides i henhold til kommunens lekeplassnorm. Området skal fungere som fullverdige rekreasjons- og lekeområde for alle beboergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Strøkslekeplassen skal opparbeides i forbindelse med øvrig infrastruktur og etter godkjent forvaltningsplan, med enkel fotballøkke, minimum 3 ulike lekeelementer og et sittearrangement. Elementene må være tilpasset omgivelsenes naturlige preg.

Høydedraget i områdets nordre del skal i størst mulig grad bevares mest mulig intakt med tanke på terreng og vegetasjon.

4.6 - Renovasjonsanlegg (BRE):

Områda merket BRE1 og BRE2 er satt av til felles nedgravd renovasjonsanlegg.

4.7 – Energianlegg (BE)

Området er satt av til nettstasjon.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 - Kjøreveg, offentlig (o_SVK)
Samlevegen gjennom planområdet er merket o_SVK1 på plankartet, og skal være offentlig. Vegen er regulert som adkomstveg AII etter kommunens veg- og gatenorm, med to kjørefelt og fortau. Total regulert bredde inkl. fortau og sideareal er 11,75 m.

Til kjørevegen er det regulert felles avkjørsler og en større felles parkeringsplass. I tillegg kan det etableres avkjørsler til enkeltområder og enkelttomter.

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

5.2 - Kjøreveg, felles (f_SVK):
Felles avkjørsler er merket f_SVK2 – f_SVK4.
f_SVK2 – f_SVK4 er regulert med en bredde på 6 m inkl sideareal.

f_SVK2 skal være felles for boliger i BFS2 og BFS3.
f_SVK3 skal være felles for boliger i BFS4, BKS6 og BKS7.
f_SVK4 skal være felles for boliger i BFS4, BFS5, BFS6 og BKS5.

f_SVK2 og f_SVK4 munner ut i offentlige turstier, og skal være åpne for offentlig ferdsel.

5.3 - Fortau, offentlig (o_SF)
Areal regulert til fortau er merket o_SF1 – o_SF3 på plankartet. Fortau skal opparbeides samtidig med tilgrensende vegareal.

§ 6 - Grønnstruktur

6.1 – Naturområde (o_GN)
I planen er det satt av to naturområder merket o_GN1 og o_GN2 på plankartet.
Naturområdene skal være offentlige.

o_GN1 er en bratt skråning vest i planområdet, som skal bevares som grønt terrengskille.

o_GN2 er regulert til naturområde i områdeplanen, og blir videreført med dette reguleringsformålet i detaljreguleringen. o_GN2 er en del av et større sammenhengende naturområde. Innenfor området skal naturkvalitetene og stedegen vegetasjon bevares. Skjøtsel i form av uttak av enkelte trær kan tillates av kommunens fagmyndighet, når dette fremmer bruken av området til friluftsformål. Plantet granfelt kan fjernes.
o_GN2 skal sikres med gjerde i overgangen mot BKS8.

6.2 – Turdrag/tursti, offentlig og felles (o_GTD og f_GTD)

Områdene merket o_GTD1 – o_GTD5, f_GTD6 – f_GTD9 og o_GTD10 – o_GTD11 på plankartet er satt av til turstier. Turstiene skal sikre tilkomst til lekeplasser og naturområdene utenfor planen.
Turstiene skal opparbeides med gruset toppdekke i 1-1,5 m bredde, og skal anlegges uten trinn.
Tursti gjennom strøkslekeplassen f_BLK3 skal anlegges slik at den ikke utgjør noen begrensning for lekeaktivitet, f.eks aking, på tvers av stien.

§ 7 - Hensynssoner

7.1 - Frisiktsoner:
Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

7.2 - Støysoner:
Gule støysone langs Storfjordvegen er i henhold til veileder T-1442 er merket H220_1 og H220_2 på plankartet. Dersom det skal legges en vesentlig del av privat uteoppholdsareal inn i hensynssonen, må det dokumenteres at støyretningslinjens bestemmelser om utendørs støynivå på maks Lden 55dB er overholdt og at eventuelt nødvendige støyskjermingstiltak langs Storfjordvegen er etablert.

§ 8 - Rekkefølgekrav

8.1 - Infrastruktur:
Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger i boligområdene før tilkomstvegene til de enkelte eiendommene er opparbeidet i henhold til planene. Boligbyggingen kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Tilkomstvegene skal bygges ut etter detaljplaner godkjent av kommunen. Opparbeidingskravet inkluderer opphøyde gangfelt i Storfjordvegen i begge kryss med o_SKV1.

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

Det er avdekket manglende kapasitet for slokkevann for blokkbebyggelse, og foreslått alternative løsningsmuligheter, jf. VA-rammeplan. Før det gis brukstillatelse for blokkbebyggelse, skal tilstrekkelig kapasitet være etablert.

8.2 - Lekeplasser:
Strøkslekeplass og nærlekeplass for det enkelte boligområde skal være opparbeidet som beskrevet under punkt 4.4 før første bolig tas i bruk, med mindre årstid og værforhold er til hinder for det. I så fall skal opparbeidelsen ferdigstilles så tidlig det er mulig påfølgende vår.

Kravet inkluderer tilkomst via tursti der lekeplassen ikke er direkte tilgjengelig fra offentlig veg:

- gjennom o_GTD1 mot f_BLK1,
- gjennom f_GTD7 mot f_BLK4,
- gjennom o_GTD10 mot f_BLK7,
- gjennom o_GN2 mot f_BLK8) og
- til strøkslekeplassen f_BLK3 fra alle sider.

Opparbeiding av lekeplasser er uavhengig av eierskap. Hele feltet eier alle lekeplasser i lag.
Rekkefølgekravet for nærlekeplasser knyttes til følgende delområder:
BLK1: BKS1, BFS1 (østre halvpart)
BLK2: BKS2, BFS2 (østre halvpart)
BLK4: BKS3, BKS4, BFS7
BLK5: BFS1 (vestre halvpart), BFS2 (vestre halvpart), BFS3
BLK6: BKS6, BKS7, BFS4
BLK7: BKS5, BFS5, BFS6
BLK8: BBB1, BKS8, BFS8

8.3 – Sikring av fjellskrent ved BKS8:
Før utbygging må området inn til fjellskrenten ved BKS8 ryddes for vegetasjon. Etter rensk skal området befares av kvalifisert personell, slik at alt sprekkavløst berg kan tas ned. Dersom det skal foretas sprenging i området, skal det utføres ny vurdering, da rystelser fra sprenging kan medføre nye sprekkavløste soner i berget.

8.4 – Sikring av skrenten GN1
o_GN1 skal sikres med gjerde i overgangen mot BFS4 før det gis brukstillatelse for boliger i BFS4.

8.5 – Turdrag

Offentlig turdrag o_GTD4 skal være opparbeidet som beskrevet under punkt 6.2 før det gis brukstillatelse for inntilliggende boliger i BFS1, BFS4 og BKS7.

*

Plot arkitekter as / VH Plan og bygning, 28.11.2016
Revidert 09.03.2017, Rev. A
Revidert 13.06.2017, Rev. B

***

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 31.08.2017, sak 100/17

Eva Vinje Aurdal
- ordfører -

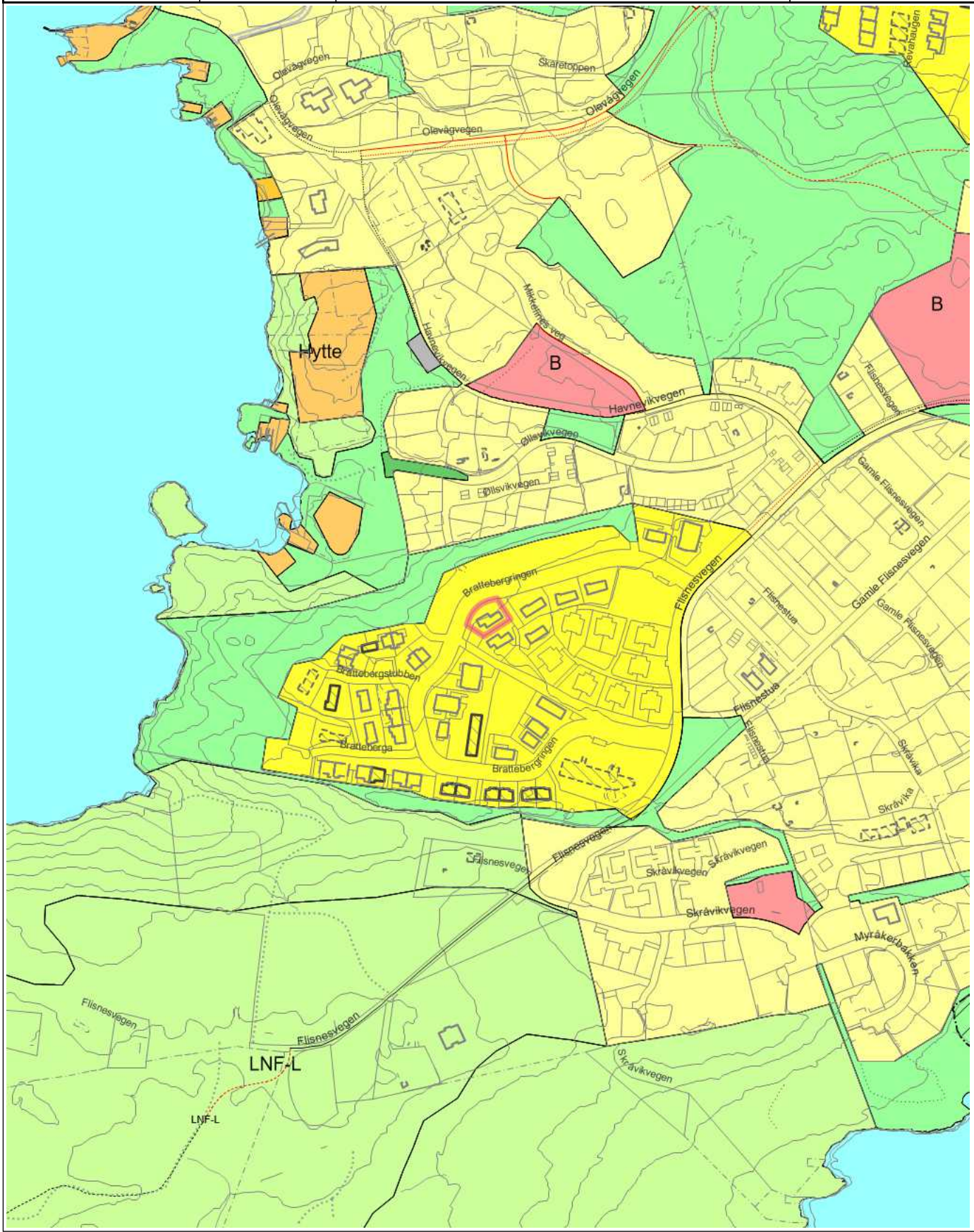
Astrid Eidsvik
- rådmann -

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 523	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattebergringen 27 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

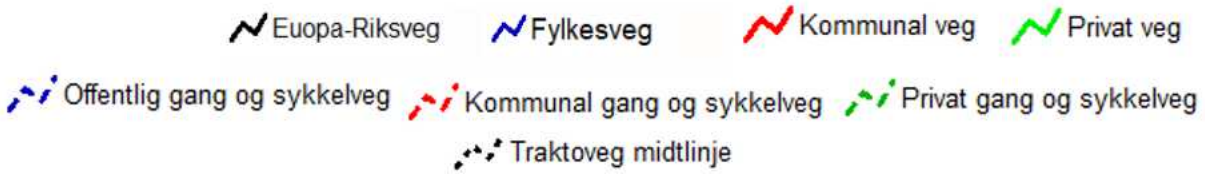
Målestokk
1:4000



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
- 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
- Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- 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



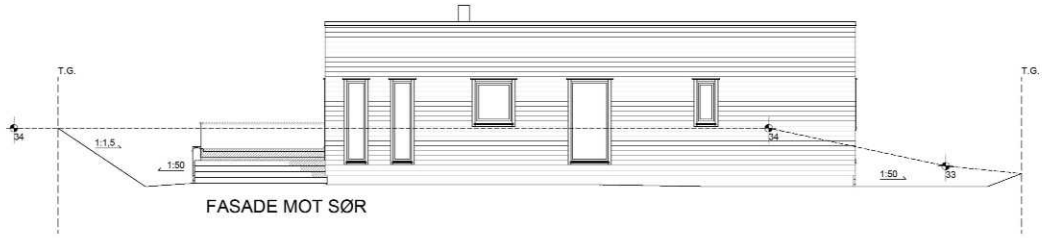
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

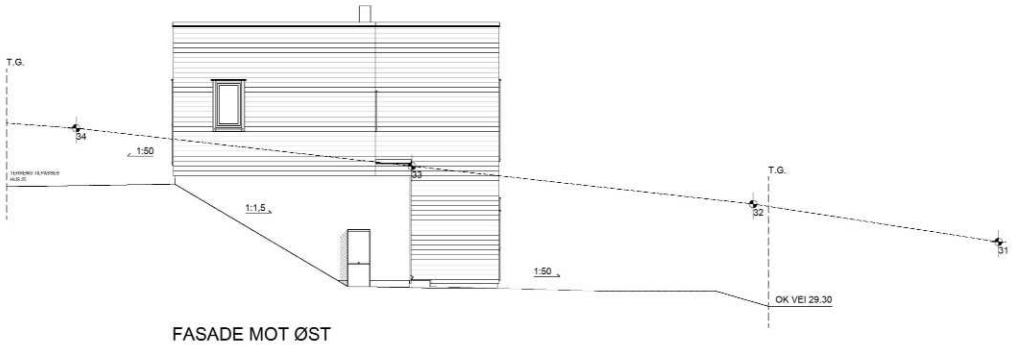
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

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 SØR



FASADE MOT ØST

A	REV.tegnet inn garasje	05.08.2020	J.K.	H.R.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

Tegningsnavn: FASADER
Dato: 01.04.2020
Utførende: J.K.
Kontrollert: H.R.

Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Byggeplass: Flisnes
Prosjektnavn: BFS3 HUS 27

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

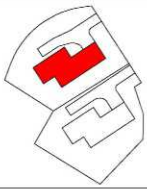
G.NR./B.NR.: /
Kommune: Ålesund
Hustype: ALM
Målestokk(størrelse): 1:100
Format: A3
Tegningstype: XX_A_FA_20_2
Doktype: 111

Tegningsnummer: 10544050303 | XX | A | FA | 20 | 2 | B | A
PROSJEKTNUMMER | ETASJE | FAG | TYPE | DISIPLIN | LØPENR. | FASE | REVISJON

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

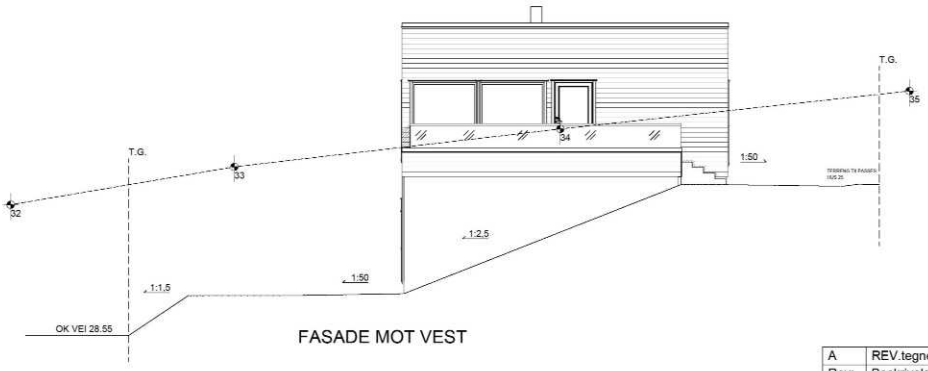
PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

Lokaliseringsfigurer





FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

A	REV.tegnet inn garasje	05.08.2020	J.K.	H.R.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

Tegningsnavn: FASADER
Dato: 01.04.2020
Utførende: J.K.
Kontrollert: H.R.

Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Byggeplass: Flisnes
Prosjektnavn: BFS3 HUS 27

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

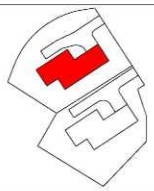
G.NR./B.NR.: /
Kommune: Ålesund
Hustype: ALM
Målestokk(størrelse): 1:100
Format: A3
Tegningstype: XX_A_FA_20_1
Dataplate: 111

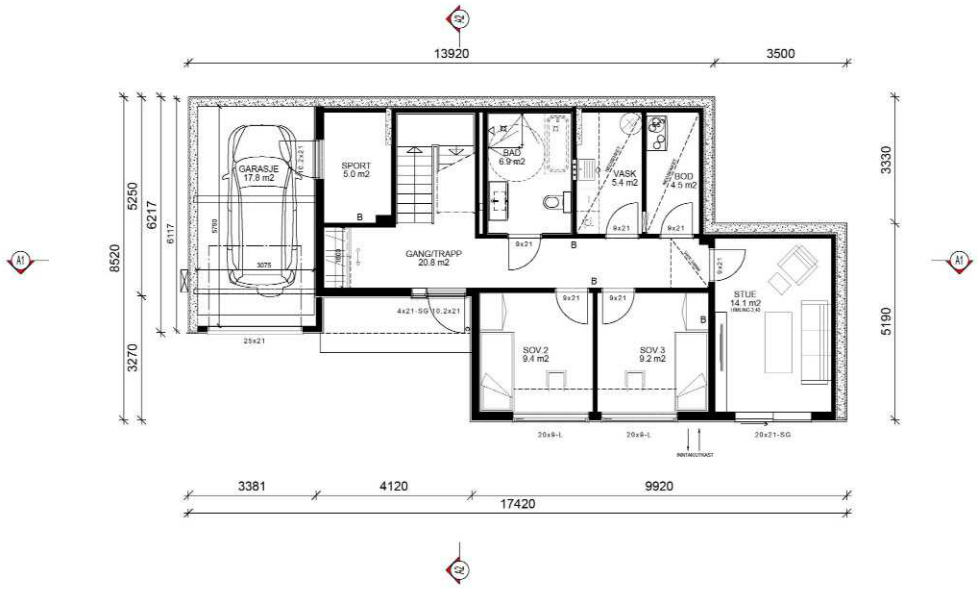
Tegningsnummer: 10544050303 | XX | A | FA | 20 | 1 | B | A
PROSJEKTNUMMER | ETASJE | FAG | TYPE | DISIPLIN | LØPENR. | FASE | REVISJON

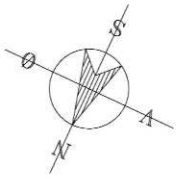
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNITTANGIR

Lokaliseringsfigurer







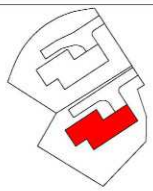
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

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

	Hus 25		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U.ETG.	103,4 m2	80,9 m2	70,1 m2
1. ETG.	84,9 m2	84,9 m2	84,9 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	188,3 m2	165,8 m2	155,0 m2
BYA = 131,4 m2			

Lokaliseringsfigurer



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV.tegnet inn garasje	04.06.2020	J.K.	H.R.

Tegningsnavn: PLAN KJELLER
Dato: 01.04.2020
Utførende: J.K.
Kontrollert: H.R.

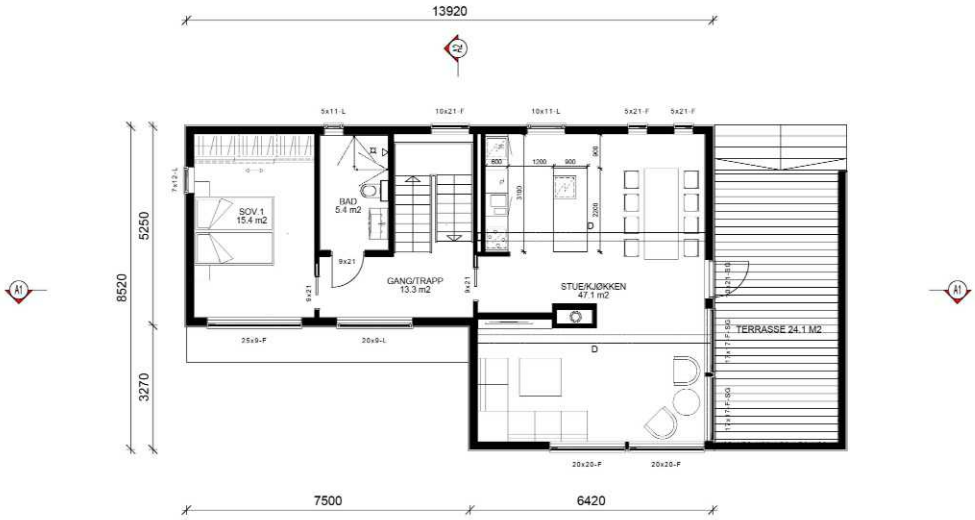
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Byggested: Flisnes
Prosjektnavn: BFS3 HUS 25

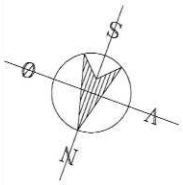
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: /
Kommune: Ålesund
Hustype: ALM
Målestokk(størrelse): 1:100
Format: A3
Tegningstype: U1_A_PL_20_1
Delgiype: 111

Tegningsnummer: 10544050304

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
10544050304	U1	A	PL	20	1	B	A



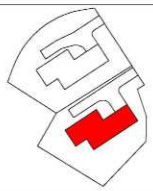


BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL FR KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

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

Lokaliseringsfigurer



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV.endret vegg ved pipe	04.06.2020	J.K.	H.R.

Tegningsnavn: PLAN 1.ETASJE
Dato: 01.04.2020
Utførende: J.K.
Kontrollert: H.R.

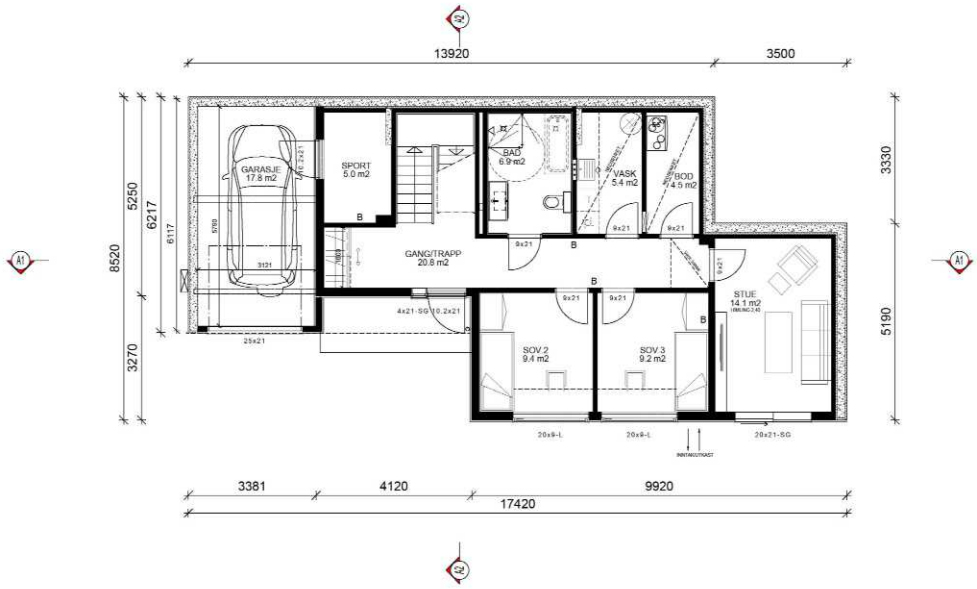
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Byggeplass: Flisnes
Prosjektnavn: BFS3 HUS 25

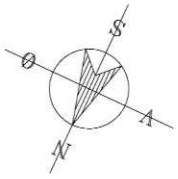
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: /
Kommune: Ålesund
Hustype: ALM
Målestokk(størrelse): 1:100
Format: A3
Tegningstype: 01_A_PL_20_1
Delgiype: 111

Tegningsnummer: 10544050304

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
10544050304	01	A	PL	20	1	B	A





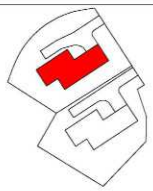
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

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

	Hus 27		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U.ETG.	103,4 m2	80,9 m2	70,1 m2
1. ETG.	84,9 m2	84,9 m2	84,9 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	188,3 m2	165,8 m2	155,0 m2
BYA = 131,4 m2			

Lokaliseringsfigurer



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV.tegnet inn garasje	05.08.2020	J.K.	H.R.

Tegningsnavn: PLAN KJELLER
Dato: 01.04.2020
Utførende: J.K.
Kontrollert: H.R.

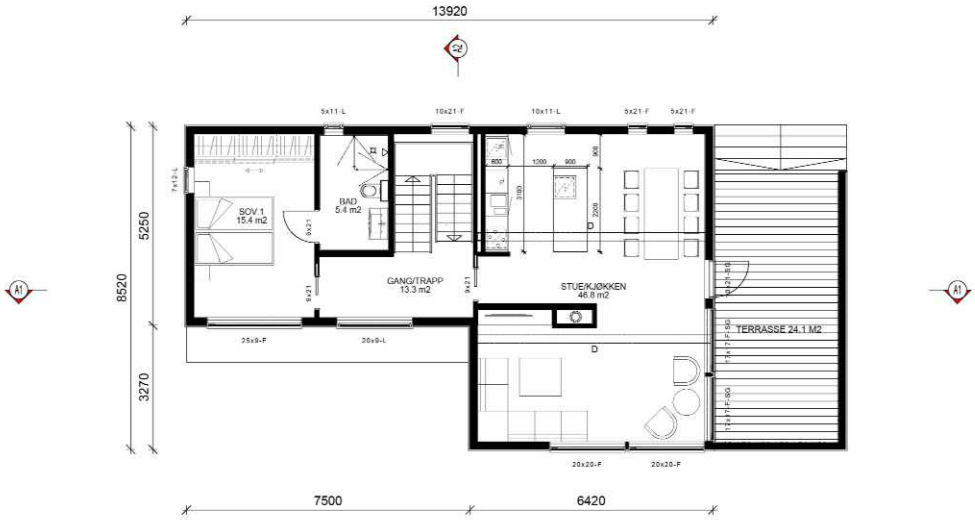
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Byggeplass: Flisnes
Prosjektnavn: BFS3 HUS 27

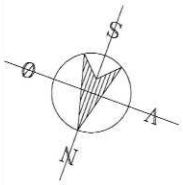
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
FR 1917 IVAA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: /
Kommune: Ålesund
Hustype: ALM
Målestokk(størrelse): 1:100
Format: A3
Tegningstype: U1_A_PL_20_1
Delplan: 111

Tegningsnummer: 10544050303

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
10544050303	U1	A	PL	20	1	B	A



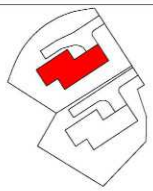


BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL FR KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

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

Lokaliseringsfigurer

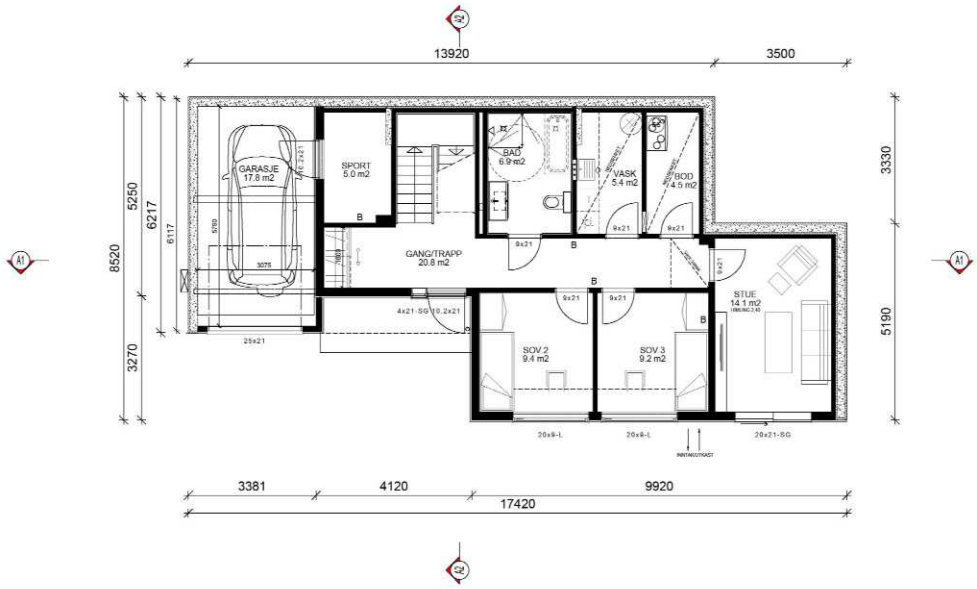


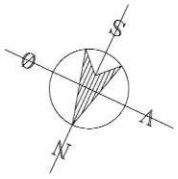
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV.flyttet dør til bad	05.08.2020	J.K.	H.R.

Tegningsnavn: PLAN 1.ETASJE		Dato: 01.04.2020	Utførende: J.K.	Kontrollert: H.R.
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS				
Byggested: Flisnes				
Prosjektnavn: BFS3 HUS 27				

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

Gårds-/Bruksnr.: /						Målestokk(størrelse): 1:100		Format: A3
Kommune: Ålesund						Tegningstype: 01_A_PL_20_1		
Hustype: ALM						Delgitype: 111		
Tegningsnummer: 10544050303	01	A	PL	20	1	B	A	
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON	





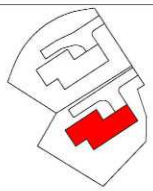
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL.
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

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

	Hus 25		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U.ETG.	103,4 m2	80,9 m2	70,1 m2
1. ETG.	84,9 m2	84,9 m2	84,9 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	188,3 m2	165,8 m2	155,0 m2
BYA = 131,4 m2			

Lokaliseringsfigurer



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV.tegnet inn garasje	04.06.2020	J.K.	H.R.

Tegningsnavn: PLAN KJELLER
Dato: 01.04.2020
Utførende: J.K.
Kontrollert: H.R.

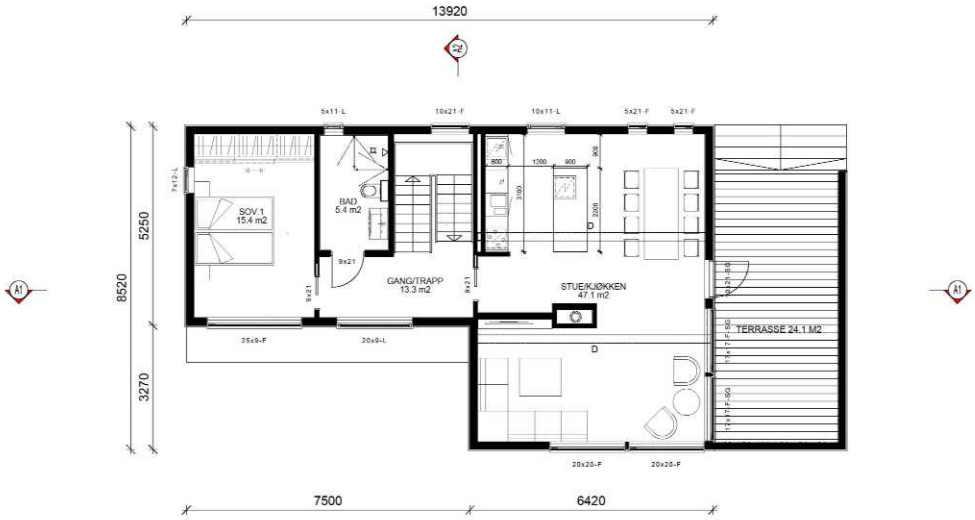
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Byggested: Flisnes
Prosjektnavn: BFS3 HUS 25

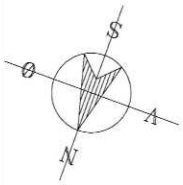
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: /
Kommune: Ålesund
Hustype: ALM
Målestokk(størrelse): 1:100
Format: A3
Tegningstype: U1_A_PL_20_1
Delgiype: 111

Tegningsnummer: 10544050304

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
10544050304	U1	A	PL	20	1	B	A



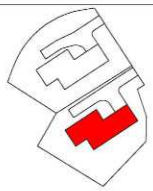


BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL FR KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

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

Lokaliseringsfigurer



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A	REV.endret vegg ved pipe	04.06.2020	J.K.	H.R.

Tegningsnavn: PLAN 1.ETASJE
Dato: 01.04.2020
Utførende: J.K.
Kontrollert: H.R.

Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS
Byggeplass: Flisnes
Prosjektnavn: BFS3 HUS 25

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: /
Kommune: Ålesund
Hustype: ALM
Målestokk(størrelse): 1:100
Format: A3
Tegningstype: 01_A_PL_20_1
Delgiype: 111

Tegningsnummer: 10544050304

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
10544050304	01	A	PL	20	1	B	A

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:
Brattebergringen 27, 6013 Ålesund
Gnr. 13, Bnr. 523, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251121

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.
