PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

RAMSVIKA 110

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Midlertidig brukstillatelse

Byggetillatelse - bod

Situasjonskart

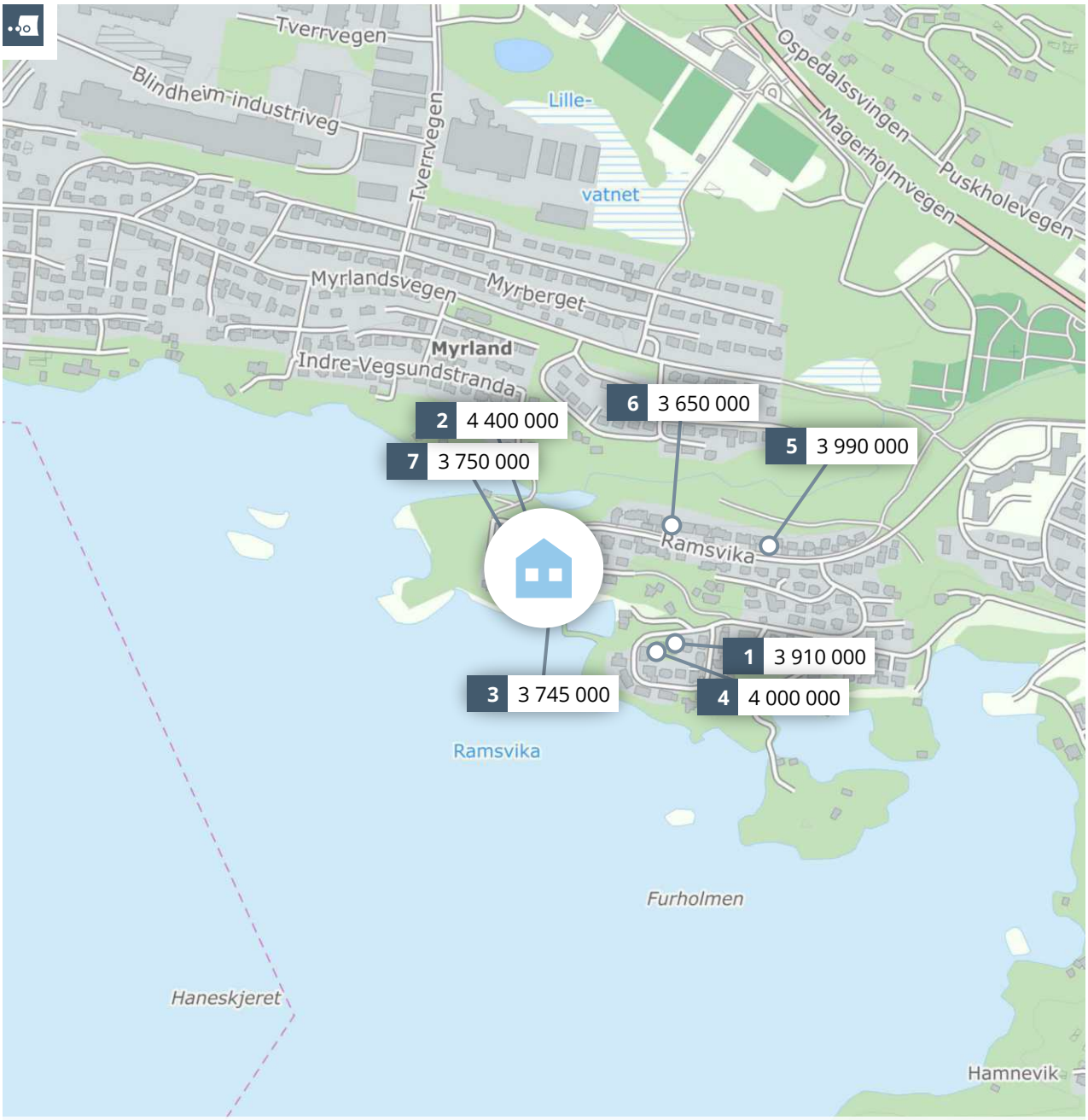
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RAMSVIKA 110

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 05.08.2025

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

Ramsvika 110, 6012 ÅLESUND

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1991

GNR 12 BNR 136 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS HATLEHOL

Verdivurdert til

4 250 000

-	4 250 000	30 142
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	22 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt						321 m²
Byggeår						1991

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ramsvikvegen 76				16.08.2019	3 390 000	**3 910 000**	0	3 910 000	**36 204**
	108 m²	2005	369 m²	3 sov						
2	Ramsvika 76				17.10.2024	3 950 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**33 846**
	130 m²	1991	222 m²	4 sov						
3	Ramsvika 112				09.09.2020	3 375 000	**3 745 000**	0	3 745 000	**32 851**
	114 m²	1990	345 m²	3 sov						
4	Ramsvikvegen 70				30.11.2021	3 750 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**37 736**
	106 m²	2006	289 m²	3 sov						
5	Ramsvika 30 B				04.07.2024	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**32 975**
	121 m²	1996	328 m²	4 sov						
6	Ramsvika 50				01.11.2022	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**32 301**
	113 m²	1992	285 m²	3 sov						
7	Ramsvika 104				22.08.2024	3 850 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**31 513**
	119 m²	1990	305 m²	3 sov						

Meget flott halvpart av tomannsbolig med god standard, solrik hage og garasje i populært og barnevennlig område.

Området er meget barnevennlig, og uten gjennomgangstrafikk. Herfra har du kort vei til fine badeplasser, utmerket turterreng på fjellet, idrettsanlegg for store og små, samt skoler, barnehager og butikker.

Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt de senere år, og holder gjennomgående god standard. Meget god planløsning, og et moderne fargevalg.

Det er god lagringsplass i både innvendig og utvendig bod, og bilen parkerer du i garasje. Eiendommen er pent opparbeidet med stor, sydvendt hage, beplantning, drivhus og stor terrasse, samt veranda mot nord. Det er meget gode solforhold fra tidlig morgen, til sent

på kveld.

Inneholder:
Underetasje: Entré, hall m/trapp, bad, vaskerom, 2 soverom, 2 boder.
1.etasje: Stue m/trapperom, kjøkken, soverom.

Utvendig bod.
Garasje.

Overflater
Himling: Hvite himlingsplater. Malt på bad.
Vegger: Malte flater og MDF-panel. Malt platekledning og fliser på badet.
Gulv: Pergo laminatgulv. Fliser på bad. Våtromsbelegg på vaskerom.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.05.2014	08.06.2014	26.09.2014	2 690 000	2 665 000	0	2 665 000	
09.11.2012		09.11.2012	-	2 080 000	-	2 080 000	2
17.04.2008	13.05.2008	07.08.2008	2 050 000	2 080 000	-	2 080 000	
04.10.2000		04.10.2000	-	1 230 000	-	1 230 000	
19.11.1998		19.11.1998	-	970 000	-	970 000	
11.08.1992		11.08.1992	-	50 000	-	50 000	2

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

Tomannsboliger til salgs i HATLEHOL grunnkrets nå

2
tomannsboliger
til salgs

5.9M
5.7M
5 500 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Tomannsboliger solgt i HATLEHOL grunnkrets siste 12 mnd

11
tomannsboliger
solgt

4.6M
4 577 000 Prisantydning i snitt
4 559 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

42 746 HATLEHOL grunnkrets i snitt siste 12 mnd

38 323 ÅLESUND kommune i snitt siste 12 mnd

30 142 Ramsvika 110 Totalpris 4 250 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Ramsvika 110 , 6012 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 12, bnr. 136

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 26.06.2025 **Rapportdato:** 03.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18657-1782 **Referansenummer:** IN9396

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig



Paul Magne Honningdal

paul@moretakst.no

952 08 827

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med zanda betongtakstein. Undertak med sutakstplater tretaktro
Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt.
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Musebånd bak bordkledning ifølge eier.
Yttertak konstruert med w-tretakstoler. Lett undertak med sutaksplater (ikke gipsplater i himling mot nabo). Luftespalter i kassekledning.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdør med glassfelt. Yale kodelås. Balkongdør med trekarmer og 2-lags isolerglass.
Sydvendt terrasse/solplass med terrassebord og levegger. Utgang fra stuen i 1.etasje. Adkomst direkte til hagen herfra. Areal 23 m2. Dobbelkontakt og lampe.
Veranda mot nord med terrassebord og tett trerekkverk/liggende bordkledning. Levegg mot nabo. Metallplater på undersiden. Utgang fra stuen. Areal 6 m2.
Terrasse på 23 m2 mot nord.
Tretrapp ned langs østsiden av boligen.
Vedbod i enkel trekonstruksjon med liggende impregnert bordkledning. Terrassebord på gulv. Yttertak er tekket med pappshingel, og takrenne/nedløp i front. Impregnerte dører med stående bordkledning i front.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater med pergo laminatgulv.
Veggoverflater med malte flater og mdf-panel.
Himlinger med hvite himlingsplater.
Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Montert elementpipe i huset. Kleberstein vedovn i stue 1.etasje på glassplate. Sotluke i hall.
Gulv i bodene har vinylbelegg. Veggene har malte sponplater.
Utforet vegg er isolert med mineralull, og det er plast på innsiden av sponplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Malt tretrapp med åpne opptrinn fra underetasje til hovedetasje.
Hvite profilerte innerdører. 1 dør med glassfelt. Skyvedør mellom stue og kjøkken.
3 skyvedørsgarderober i underetasjen, alle med 2 dører.
Plissegardiner på vinduene, og på ene verandadør.

VÅTROM Gå til side

Bad underetasje:
Servantinnredning med 4 mørke skuffer. Helstøpt porselen servantplate med 2 servanter. Overskap med 2 speildører og ledbelysning. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdør.

Vaskerom underetasje:
Malt våtromsbelegg på gulvet, og malte flater vegger. Hvite himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum. Takventil med utsug, og veggventil med naturlig ventilering. Plastsluk fra byggeår. Montert hyllesystem i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplater. Kompositt oppvaskkum. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Induksjon platetopp. 2 karusellskap.
Glassplater på vegg over benkeplate bak platetopp og oppvaskkum.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.
Hovedstoppekran på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast. Durgoventil på kryploft.
Boligen har naturlig ventilasjon på oppholdsrom, med spalteventiler i vinduer.
Mitsubishi luft til luft varmepumpe.
Varmekabler i hall (fra byggeår).
Panelovn på ene soverom i underetasje.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
El-skap med automatsikringer. El-kontroll juni 2025.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.
Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.
Grunnmurer i støpt betong bakvegg og halve lengden frem på endevegg øst.
Forstøtningsmurer av støpt betong.
Det er ikke fall i terreng mot huset.
Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Utebod

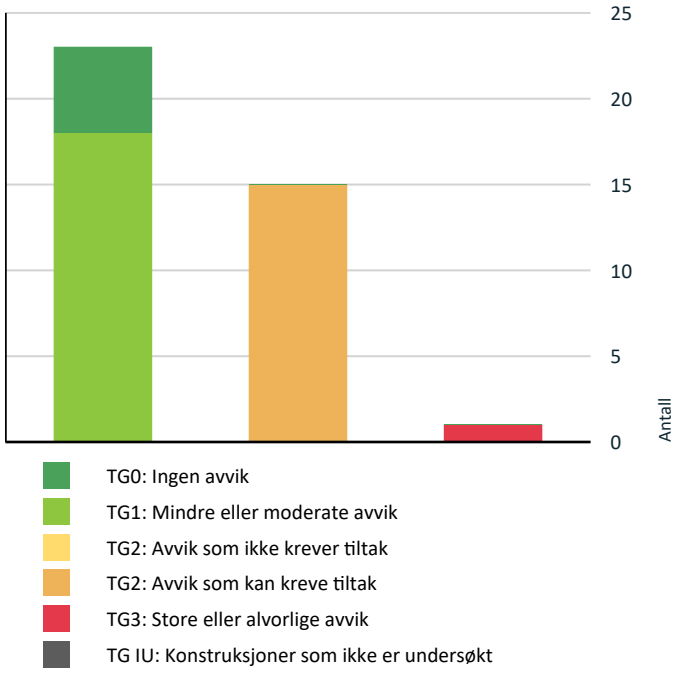
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

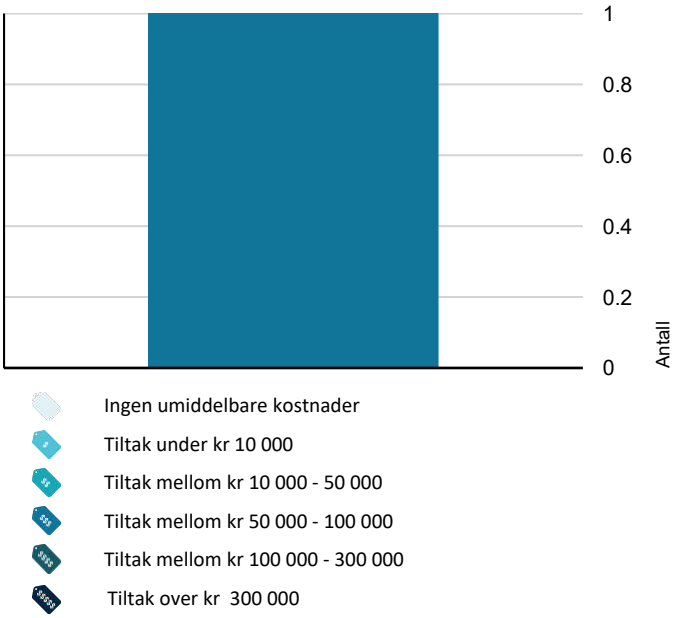
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Vertikaldelt tomannsbolig

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Renovert bad i underetasjen. Alt nytt i følge eier.
2024	Modernisering	Nytt rør i rør opplegg underetasje.
2022	Modernisering	Opparbeidet uteareal syd
2021	Modernisering	Montert 2 nye verandadører.
2020	Modernisering	Opparbeidet uteareal nord
2019	Modernisering	Ny Mitsubishi varmepumpe.
2018	Modernisering	Nye terrassebord på veranda og terrasse i perioden 2016-2018.
2018	Modernisering	Ny varmtvannsbereder. Montert 2020.
2017	Modernisering	Ny motor på universal loftsvifte 2017. Selve viften er fra 2008.
2015	Modernisering	3 nye skyvedørsgarderober.
2015	Modernisering	Ny mdf-panel på vegger i underetasje.
2014	Modernisering	Ny Epoq kjøkkeninnredning.
2014	Modernisering	Nye Pergo laminatgulv.
2014	Modernisering	2 nye kurser/automatsikringer.
2009	Modernisering	Ny kleberstein vedovn.
2011	Modernisering	Nye ledspotter stue og soverom i 1.etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med zanda betongtakstein. Undertak med sutakstplater tretaktro

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Betongtakstein bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport


Betongtakstein bør overflatebehandles.


Luftehatt


Betongtakstein bør overflatebehandles.


Nedløpsrør er koblet til rør i grunnen

TG 2 Nedløp og beslag

Aluminiumstakrenner/nedløpsrør. Stigetrinn til pipen. Metall pipehatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.


Metall pipehatt m/blykappe.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende bordkledning. Musebånd bak bordkledning ifølge eier.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak konstruert med w-tretakstoler. Lett undertak med sutaksplater (ikke gipsplater i himling mot nabo). Luftespalter i kassekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er mangelfull brannsikring i takkonstruksjon mot nabo. Brannsikring mot nabo er ikke i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelige brannskiller kan en brann spre seg raskt gjennom takkonstruksjonen til andre deler av bygningen

Tilstandsrapport



Det er mangelfull brannsikring i takkonstruksjon mot nabo. Brannsikring mot nabo er ikke i henhold til dagens krav.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene er over 30 år og fremstår med noe slitasje. Over halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer fungerer greit i forhold til tiltenkt funksjon og har normal slitasje på karmer, rammer og beslag utifra alder og bruk.



Vinduene er over 30 år og fremstår med noe slitasje

TG 1 Dører

Hovedytterdør med glassfelt. Yale kodelås. Balkongdør med trekarmer og 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse/solplass med terrassebord og levegger. Utgang fra stuen i 1.etasje. Adkomst direkte til hagen herfra. Areal 23 m2. Dobbelkontakt og lampe.
Veranda mot nord med terrassebord og tett trerekkverk/liggende bordkledning. Levegg mot nabo. Metallplater på undersiden. Utgang fra stuen. Areal 6 m2.
Terrasse på 23 m2 mot nord.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er under 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ned langs østsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp i uteareal skal ha rrekkverk med håndlist på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes etter første og siste trinn med avrundet kant

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndlister må monteres for å lukke avviket.



Håndlister må monteres for å lukke avviket.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vedbod i enkel trekonstruksjon med liggende impregnert bordkledning. Terrassebord på gulv. Yttertak er tekket med pappshingel, og takrenne/nedløp i front. Impregnerte dører med stående bordkledning i front.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Støpt isolert gulv på grunn. Etasjeskiller med trebjelkelag.
Det er målt ca 8. mm høydeforskjell på ene soverom underetasje over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca 7. mm høydeforskjell på gulv i stuen over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca 5. mm høydeforskjell på gulv kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i hall underetasje.
Avvik på 10 mm ene soverom underetasje.

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

TG 0 Radon

Det er ifølge eierforetatt radonmåling 2017, og målinger ligger under grenseverdier (se egenerklæring).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Montert elementpipe i huset. Kleberstein vedovn i stue 1.etasje på glassplate. Sotluke i hall.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i bodene har vinylbelegg. Veggene har malte sponplater. Utforet vegg er isolert med mineralull, og det er plast på innsiden av sponplater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ikke synlig tegn til fukt i hulltakingsområdet, men noe klam isolasjon og forhøyet vektprosent fukt (ca. 17 %). For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt i konstruksjoner med lav uttørkingsevne. Skjulte skader kan aldri utelukkes på utforede konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Ikke synlig tegn til fukt i hulltakingsområdet, men noe klam isolasjon og forhøyet vektprosent fukt (ca. 17 %).

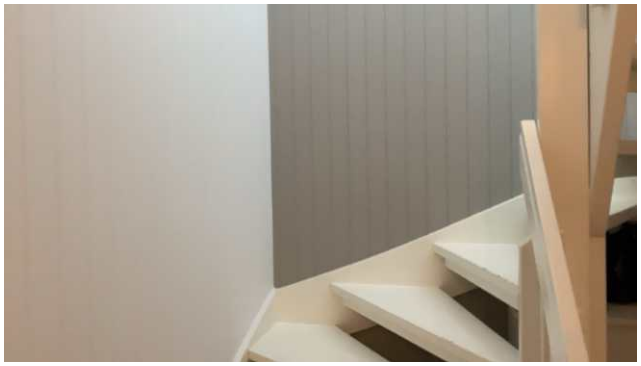
TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne opptrinn fra underetasje til hovedetasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører. 1 dør med glassfelt. Skyvedør mellom stue og kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

3 skyvedørsgarderober i underetasjen, alle med 2 dører.
Plissegardiner på vinduene, og på ene verandadør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning og flis på vegger. Hvite himlingsplater.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Plastsluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning med 4 mørke skuffer. Helstøpt porselen servantplate med 2 servanter. Overskap med 2 speildører og ledbelysning. Vegghengt wc med drensutløp. Dusjhjørne med glassdør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet. Det er 2 ventiler i himling. Motorvifte plassert på kryploft.



Motorvifte plassert på kryploft.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Malt våtromsbelegg på gulvet, og malte flater vegger. Hvite himlingsplater. Opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum. Takventil med utsug, og veggventil med naturlig ventilering. Plastsluk fra byggeår. Montert hyllesystem i rommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet er fra byggeår, og over 30 år gammelt. Tettesjikt gulv har oversteget mer enn halvparten av forventet brukstid, og kan ikke forventes å fremstå med dagens krav til våtrom. Sluk er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pr.dato fungerer rommet med nevnte avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastsluk fra byggeår.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplater. Kompositt oppvaskkum. Integrert stekeovn og micro. Fullintegrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Induksjon platetopp. 2 karusellskap. 2 glassplater over benkeplate.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør. Hovedstoppekran på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder kobbervannrør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Gjelder kobbervannrør.

Tilstandsrapport



Fordelerskap med rør i rør opplegg.



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Durgoventil på kryploft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Durgoventil på kryploft.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon på oppholdsrom, med spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger bygget i denne tidsperioden. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Noe lite med bare spalteventiler i vinduer på oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ventilering fungerer med dagens utførelse. Men anbefaler veggventiler på oppholdsrom.

TG 1 Varmesentral

Mitsubishi luft til luft varmepumpe.
Varmekabler i hall (fra byggeår).
Panelovn på ene soverom i underetasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Mitsubishi luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter. Montert 2020 i følge eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Blandeventil.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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-skap med automatsikringer. El-kontroll juni 2025. Avvik utbedret.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   TILKOBLING AV UTVENDIG STIKKONTAKT OG UTELAMPE. Datert 9.12.2021.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei



El-skap med automatsikringer

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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 Nytt brannslukningsapparat 2025.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i følge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenert med perforerte plastrør. Fuktsikret med vorteplast på grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



Nedløpsrør koblet til rør i grunnen . Nedløpsrør koblet til rør i grunnen .

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer i støpt betong bakvegg og halve lengden frem på endevegg øst.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av støpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Disse er offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse
Utebod

Byggeår
1992

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Støpt gulv.Oppført i enkel trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning (2 halvvegger i støpt betong).
Yttertak konstruert med tresperrer/lett undertak, og utvendig tekket med betongtakstein.
Opplagt lys/kontakt. Malt treytterdør. Plassbygde hyller i boden.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1997

Kommentar
Opplyst av eier

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

Vedlikehold
Jfr. beskrivelse i rapporten

Beskrivelse
Garasje med asfaltert dekke. Yttertak konstruert med tretakstoler og tekket med betongtakstein. Sprinkelvegger med liggende trebord mellom garasjene.
Liggende bordkledning rundt leddet treport med portåpner. Opplagt lys/kontakt, samt tilrettelagt for montering av elbil-lader.
Det er hems på garasjen med lagerplass, men det er ikke montert trapp.

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

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny portåpner på garasjeport.

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

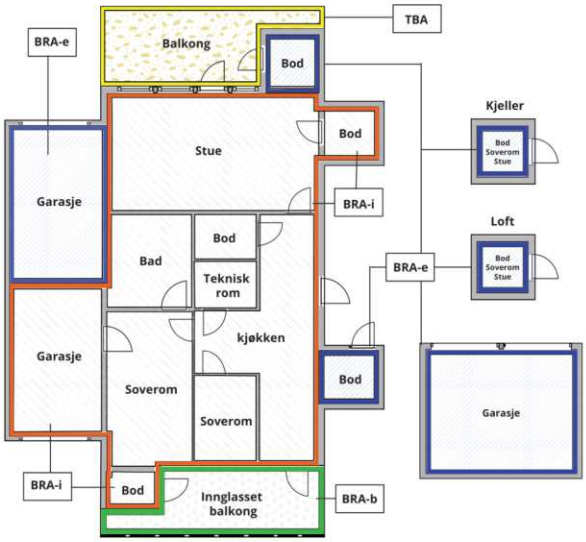
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	58			58	23
1. etasje	61			61	29
SUM	**119**				**52**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Bod 1, Bod 2		
1. etasje	Stue m/trapperom, Kjøkken, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse arbeid med rørlegger, snekker og elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Utebod

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	112	7
Utebod	0	5
Garasje	0	17

Sunnmørstakst AS
Trysethaugen 21 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Jan Andre Stage	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	12	136		0	321.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramsvika 110

Hjemmelshaver
Ekornåsvåg Anne-Mari, Stage Jan Andre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt tomannsbolig med beliggenhet i Ramsvika. Til kjøpesentrene på Moa ca 6 km, og comtrent 16 km til Ålesund sentrum. Til barneskole og butikk er det ca 1,5 km, og ca 500 m til barnehage og bussstopp. Flotte turmuligheter på Emblemsfjellet, og i området ved Emblemssanden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Skrånende tomt med sydvendt terrasse/solplass, og veranda mot nord. Pent opparbeidet grøntareal på sydsiden med tujahekk, prydbusker, noe trær samt rensket berg inn mot terrassen. Plassbygde blomsterkasser m/beplantning, samt lite drivhus. Tregjerder og levegger mot naboer. Tretrapp ned langs østsiden.
På nordsiden er det støpt trapp/plate fra vei og frem til terrassebord inntil huset/hovedinngang. Singlet areal, og støpte murer med impregnerte trerekkverk. Vedbod og bod på nordsiden. Lett adkomst til garasjeanlegg fra kommunal vei.
Asfaltert gang/kjøreveier og på gjesteparkering foran garasjene som står på fellesareal.
Gode solforhold på tomten, som har utsikt sydover mot Sunnmørsalpene, og nord mot Emblemsfjellet. Vestover fra balkongen med utsikt mot Vegsundet og videre mot Sulafjellet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82324772			

Kommentar
Opplyst av eier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	29.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.07.2025		Fremvist		Nei
Matrikkelrapport	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	09.05.1990		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.06.2025		Fremvist		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Midlertidig Brukstillatelse	17.03.1992		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse bolig	09.05.1990		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse og tegning bod	31.08.1990		Gjennomgått		Nei
El-kontroll	27.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IN9396

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251134

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Mari Ekornåsvåg	Jan Andre Stage

Gateadresse
Ramsvika 110

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6012

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82324772

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251134

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt av arbeid knyttet til vann/avløp, samt det elektriske arbeidet er utført av faglært. Det resterende arbeidet har vi utført som egeninnsats.
Arbeid utført av	Bravida og Eidsnes elektro

Filer

Faktura Bravida.pdf | Tilbud Bravida.pdf | Samsvarserklæring elektro bad.pdf | Garanti varmekabler.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet er totalrenovert. Sluk ble byttet og det ble lagt opp rør-i-rør.

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	I forbindelse med renovering av bad i 2024, samt skifte av varmtvannstank i 2020.
Arbeid utført av	Bravida og Rørlegger JR Larsen VVS AS

Filer

Tilbud varmtvannsbereder JR Larsen VVS.pdf

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

Beskrivelse: Sprekk i en av platene inne i peisen. Er ikke farlig, men kan gi litt mindre varme. Opplever uansett dette ikke som et problem da klebersteinspeisen varmer mer enn godt nok.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	- Renovering av bad - Montering av utelys og ekstra stikkontakt - El-kontroll - Montering av downlights - Montering av varmepumpe
Arbeid utført av	Eidsnes elektro, Ålesund elektro, InfoCare og El 24

Filer

Faktura Ålesund elektro.pdf | Samsvarserklæring El 24.pdf | Varmepumpe InfoCare.pdf

Document reference: 313251134

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-kontroll og utbedring av avvik, skiftet til 2 mindre kurser.

Filer

El-kontroll og utbedring av avvik.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har skiftet terrasse, bygget trapp på siden av huset og satt opp gjerde rundt eiendommen.

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: Foretatt etter at vi flyttet inn.

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: 34-43

Filer

Radonsertifikat.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251134

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Mari Ekornåsvåg	dc95e6b319bc484f97304 ec1c72bac0eac401bbf	01.07.2025 21:51:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Stage	c058c3f32c9c033598c40 a8f2166fe54d1552710	01.07.2025 21:52:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251134

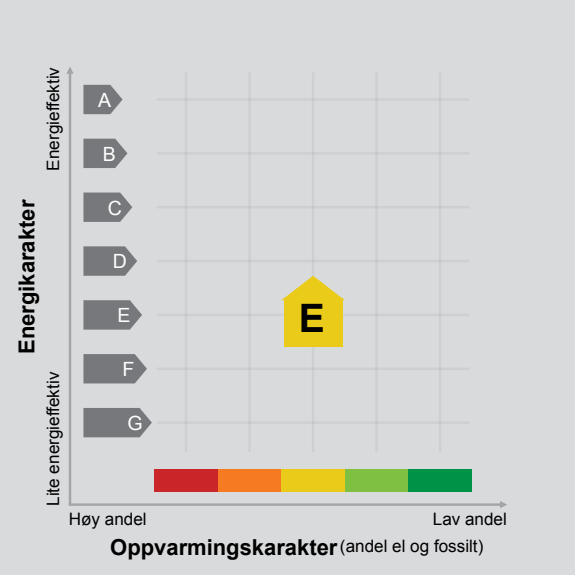
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Ramsvika 110
Postnummer	6012
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	136
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10152569
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-140852
Dato	26.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ÅLESUND KOMMUNE
SEKTOR FOR
TEKNISK SERVICE

Saksbehandler:
J.H.
Dato:
17. mars 1992

Block Watne Boliger A/S
Postboks 396

6001 ÅLESUND

92/1136

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

etter Plan-og bygningslovens § 99

GNR. 12 BNR. 136 ADR. RAMSVIKA
EIER: BLOCK WATNE BOLIGER A/S
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIGBYGG

Beliggenhet:	Bydel nr. 08 Grunnkr. nr.0805
Søknad av:	22.03.90
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/boligbygg
Byggherre:	Block Watne Boliger A/S
Anmelder:	Byggherre
Godkjenning:	09.05.90(Del sak nr.192/90)
Ansvarshavende:	Jon Rune Våge/Ola Hjelle
Byggetillatelse av:	25.06.90

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Plan-og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for vert.delt 2 m.bolig

Ferdigattest må begjæres når nedenforstående arbeid er utført:

1. Delvis planeringsarbeid med opparbeiding av utv.trapp fra stue.
2. Montering av utvendig kledning på raftekasse.
3. Fullføring av utenomhusanlegg.

Dette arbeidet må være utført innen: 01.06.92.

Med hilsen
Plan- og bygningsavdelingen

Lars Vartdal
avd.sjef

Jan Hansen
avd.ing.

Gjenpart til: Ola Hjelle Breivika - 6014 Ålesund.

Kommune

ÅLESUND

Byggetillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne Boliger A/S
Postb. 396
6001 ÅLESUND

Byggherre (navn, adresse)

Block Watne Boliger A/S
Postb. 396
6001 ÅLESUND

Byggetillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ramsvika	12	136		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
21.08-.90	Nybygg	Dobbelbod

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Delegasjon, saksbehandler: J. Hansen	31.08.90	390/90

Merknader

- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr pbl. § 97.

Vilkår

Ved utsett skal oppmålingsavd. v/avd.ing. B. Aase kontaktes.

Klageadgang - se baksiden

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Ålesund.	Lars Vartdal, avd.sjef / Jan Hansen, avd.ing.
Dato 18.09.90	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	Jon Rune Våge	
☐ andre	Arkiv	
	Avd.ing. B. Aase	

K-blankett 5137 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-90

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 110 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

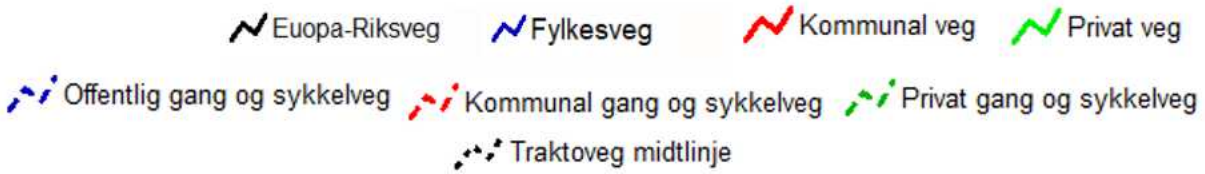
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Molo
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Sti
- Bolig
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Trapp
- Elv
- Kystkontur
- Skog
- Molo
- Bygningspunkt
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Hekk
- Steingjerde
- Grunnmur
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Vegsperring
- Garasje, carport og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Flytebrygge
- Høydekurve 1m Ålesund
- Eiendomsteig
- Lekeplass
- Havflate
- Molo
- Byggetiltak Ca. angivelse
- BeskrivendeHjelpelinjeAnlegg
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Udefinerte bygg
- Hydrant
- Veg
- Kai og brygge
- Elvekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Bebygd område
- Annet

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

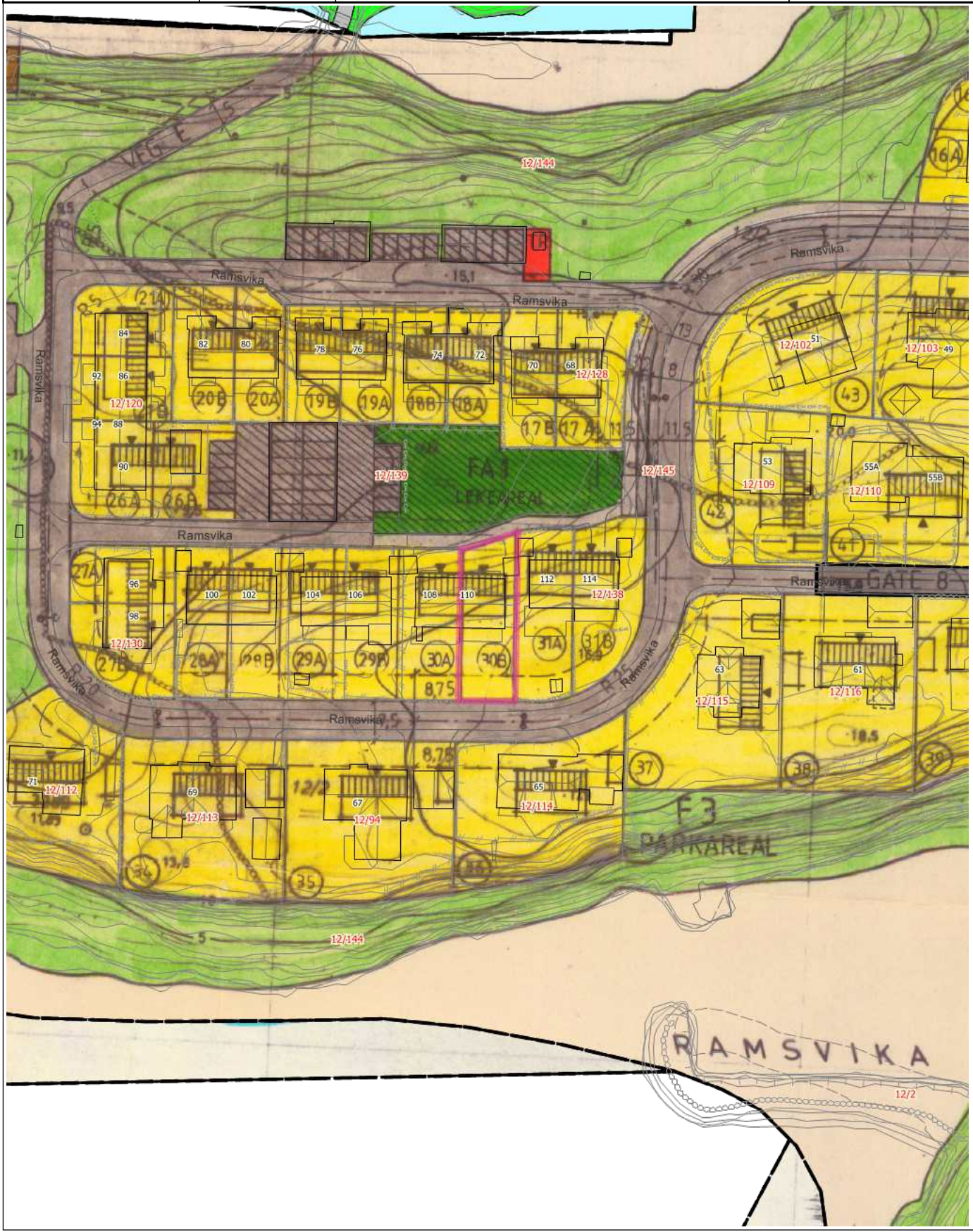
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 110 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

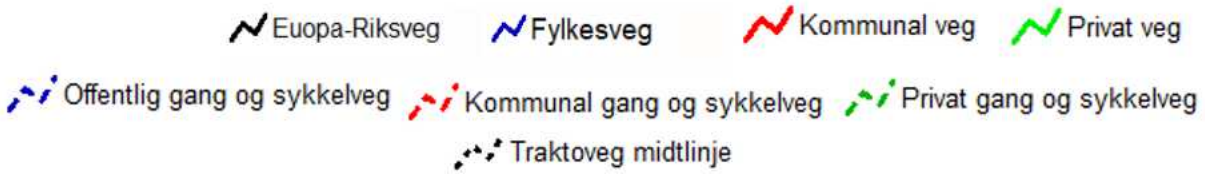
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Elvekant
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

377 W

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RAMSVIK, GNR. 12, BNR. 2 M/FLERE, ÅLESUND KOMMUNE

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2

Det regulerte område er avsatt til:

1. Område for boligbebyggelse
2. Trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder

1. OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

§3

Bortsett fra garasjer til boligene, tillates bare boligbebyggelse oppført.

§4

Boligarealene skal bygges ut med frittliggende eneboliger og boliger i kjede eller rekker og vertikaldelte to-familiesboliger.

Maksimal utnyttelse av tomter for frittliggende bebyggelse skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

Maksimal utnyttelse for tomter for 2-mannsboliger, kjedehus m.v. skal ikke overstige 40% av tomtens nettoareal. Med utnyttelse menes her brutto golvflate i bolighus og garasje.

§5

Tomt tillates bare utskilt i henhold til tomteinndelingsplan godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve godkjent bebyggelsesplan for kvartalet før byggemelding behandles. Planen skal i prinsippet følges ved utbyggingen.

DOK. nr. 123/90
Side 3
Vedlegg nr. 2

§6

Hvor terrenget ligger til rette for det, kan bygningsrådet tillate innredning av sokkeletasje. Gesimshøyden skal dog ikke overskride 3,5 m fra tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Bebyggelsen skal ha sadeltak eller valmtak. Bygningsrådet kan for grupper av hus fastlegge en annen takform.

§7

Ved byggemelding skal garasje, henholdsvis garasjeanlegg, vises på situasjonsplanen selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

Hvor parkering skal skje på tomten skal det avsettes en parkeringsplass og en gjesteparkeringsplass pr. tomt. Hvor det innredes to eller flere leiligheter i bygg på tomten, må en parkeringsplass pr. leilighet sikres i tillegg. Plassene må for 1 stk. vedkommende kunne bebygges med garasje. Ellers bør plassene fortrinnsvis kunne brukes uavhengig av hverandre - ihvertfall der hvor det er snakk om flere leiligheter i samme bygg.

I felles garasjeanlegg skal det være en garasje pr. leilighet samt minst en gjesteparkering pr. 4. leilighet. Maksimal størrelse for garasje er 40 m2. Bygningsrådet kan tillate at garasje plasseres i nabogrense. Når garasjens lengderetning er plassert parallelt med veien eller felles avkjørsel, kan bygningsrådet tillate at avstanden til regulert veg og felles avkjørsel hvorfra tomten har sin adkomst, innskrenkes til 2,0 m. Der hvor det er regulert gangveg eller fortau langs vegen, gjelder tilsvarende fra regulert gangveg eller fortau.

2. TRAFIKKOMRÅDER

§8

Gater og veier opparbeides etter de retningslinjer som kommunen bestemmer.

§9

På områder som er avsatt til felles parkering, kan det tillates oppført garasjer.

DOK. nr. 123/90
Side 4
Vedlegg nr. 2

3. FRIOMRÅDE

§10

I fri-områdene tillates vanligvis ikke bebyggelse. Bygningsrådet kan likevel tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til området og som ikke vil være til hinder for fortsatt bruk. Hvor det kan innpasses uten å sjenere, kan bygningsrådet også tillate oppførelse av trafokiosker. Friområdene skal opparbeides etter planer som skal godkjennes av bygningsrådet.

§11

Områder regulert til felles lekeareal FA1-FA6 skal erverves, opparbeides og vedlikeholdes av tomter som grenser eller ligger i kort avstand til den enkelte lekeplass.

Lekearealene hører til følgende tomter:

Tomt nr.: 17A, B, 18A, B, 19A, B, 20A, B, 21A, B, 27A, B, 28A, B, 29A, B, 30A, B, 31A, B hører til FA1.

Tomt nr.: 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 87, 88, 89 og 90 hører til FA2.

Tomt nr.: 9, 10A, B, 11A, B, 12A, B, 13A, B, 14A, B, 15A, B, C, 16A og B hører til FA3.

Tomt nr.: 92A, B, C, D, 108A, B, 109A, B, 110A og B hører til FA4.

Tomt nr.: 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 112, 113A, B, 114A, B, 115A, B, 116A, B, 117A, B og 118 hører til FA5.

Tomt nr.: 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 71, 72, 83, 84, 85 og 86 hører til FA6.

FELLESBESTEMMELSER

§12

I vegkryss skal byggegrensene brekkes minst 25/25 m målt i de kryssende gaters midtlinje. I vegkryss skal det i de viste frisiktstriangler være uhindret sikt ned til 50 cm over de kryssende vegers planum.

DOK. nr. 123/90
Side 5
Vedlegg nr. 2

§13

Det tillates ikke beplanting eller innretninger som er til hinder for frisikt og vanlig vedlikehold av tilgrensende veger. Tomter som grenser til friareal, hvor dette er brattlendt og forbundet med fare å ferdes i, skal sikres med gjerde.

§14

Terrengnivå må ikke forandres med mer enn 1 m uten bygningsrådets tillatelse.

Som slike forandringer regnes nedskjæringer, terrasseringer, forstøtningsmurer, fyllinger m.v.

§15

SPESIALOMRÅDER - BEVARING

Der eksisterende gårdsbebyggelse danner et tun skal nye våningshus så vidt mulig plasseres i dette tunet og oppføres i tilnærmet samme høyde og med samme takform og takvinkel som den øvrige bebyggelse i tunet. Vinduene og vindusdelingen skal tilpasses den gamle bebyggelsen.

Tilbygg A1 eksisterende våningshus skal oppføres med samme etasjehøyde, takform og takhøyde som våningshuset og detaljeringer være tilnærmet lik den på hovedhuset.

Andre løsninger kan unntaksvis godkjennes når påbygget etter bygningslovens skjønn ikke vil bli skjemmende for våningshuset eller gårdstunets øvrige bygningsmiljø. Våningshus som blir ombygd bør i den grad det er mulig få beholdt sitt opprinnelige fasadeuttrykk. Nye vinduer bør ha samme dimensjon og oppdeling som de gamle. Fasadens detaljering bør bevares.

§16

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak for disse bestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§17

Etter at reguleringsplanen er stadfestet, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot planen.

Ålesund, 12.09.1988
Revidert 05.04.89 (§ 11)

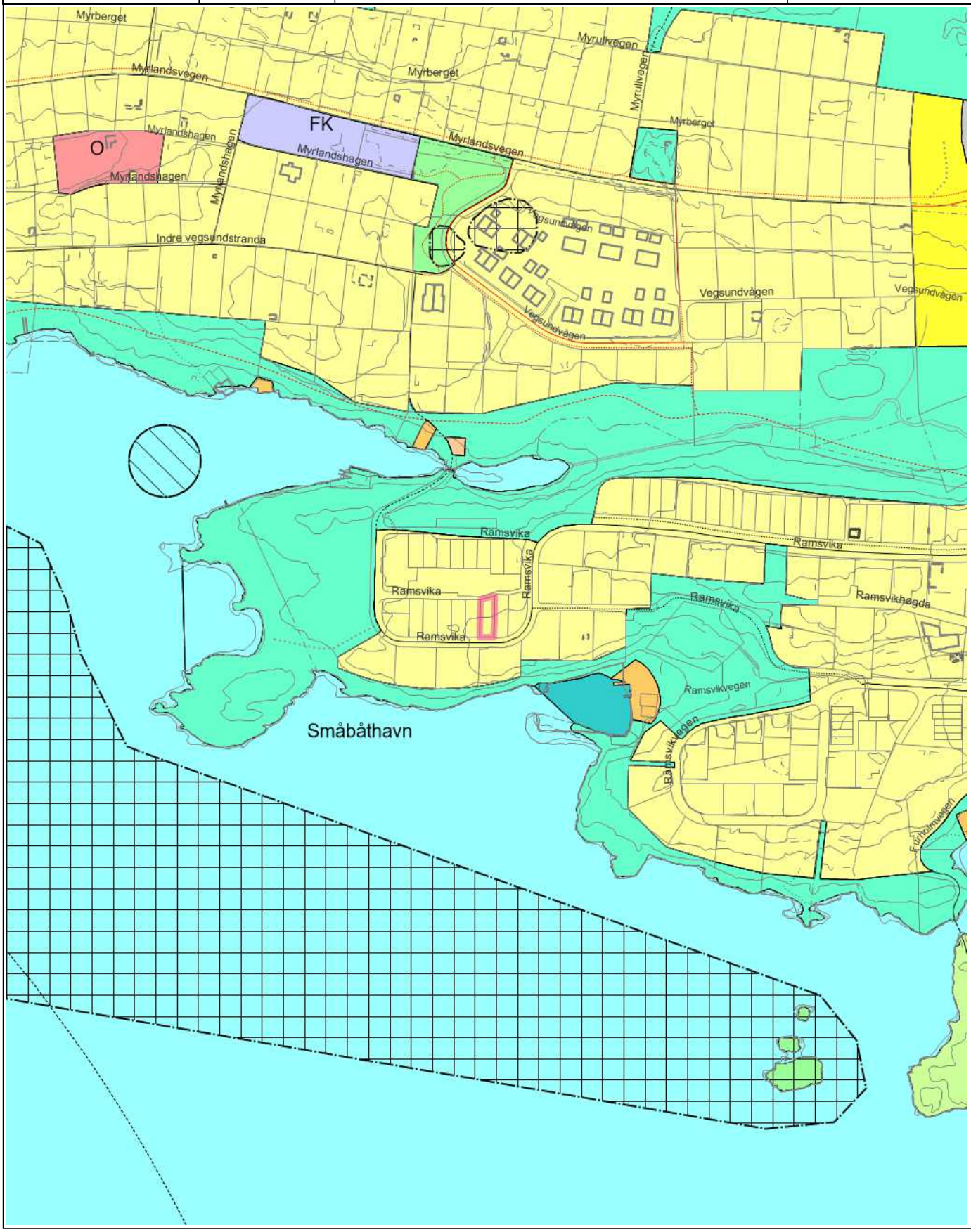
DOK. nr. 123/90
Side 6
Vedlegg nr. 2

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 136	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ramsvika 110 6012 ÅLESUND			
Annen info:				

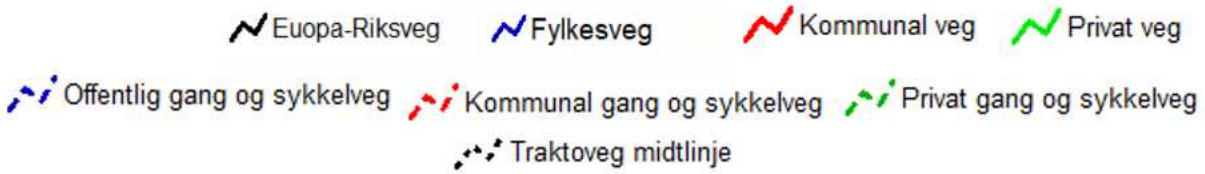
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Samleveg - Bro mv. - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for infrastruktursoner
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Krav vedrørende infrastruktur
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Boligbebyggelse
- Veg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Småbåthavn
- Naturområde
- 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.

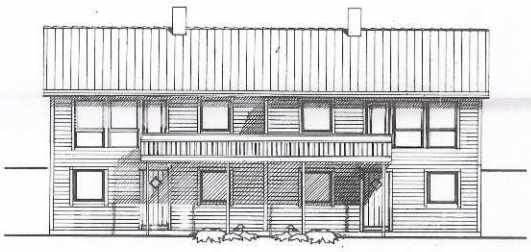
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

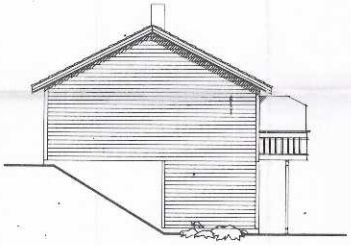
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

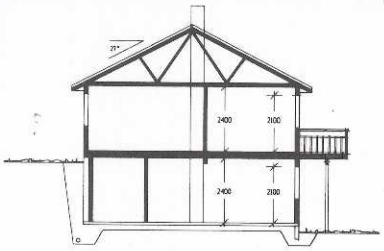
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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	

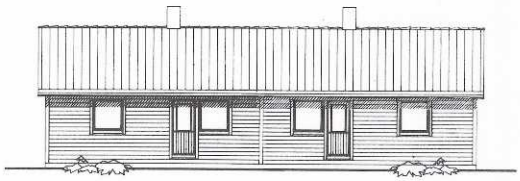
ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr.....dat.....
☐ Brev dat.....
.....

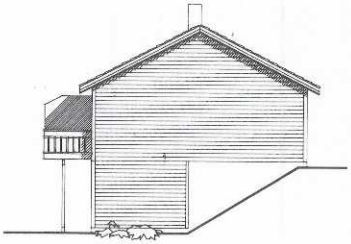






SNITT A-A





GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 192 dat. 90590
☐ Brev dat.

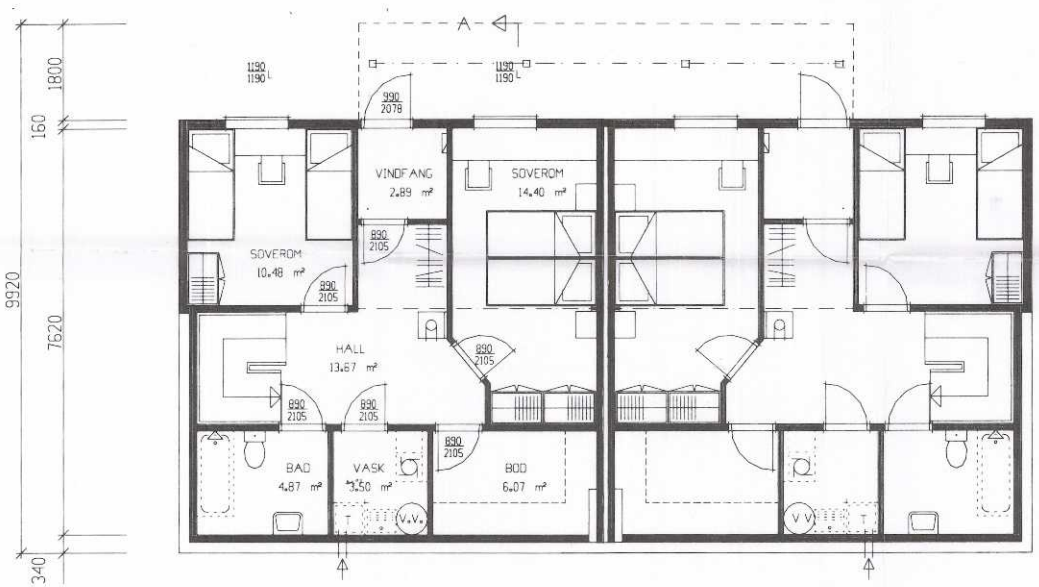
ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDEPARTEMENTET
26 MAR 1990
ARK.NR. 6/102 2 T

REV	Endring	DATO	SIGN

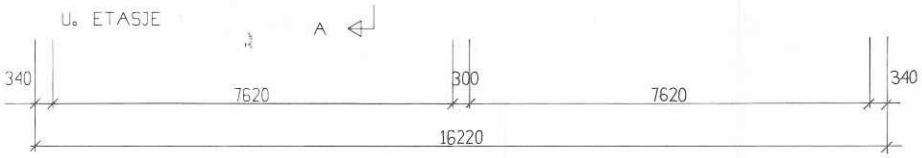
	BLOCK WATNE BOLIGER A/S
FASADER	TOMT 30, BARSVIKA, ÅLESUND
Block Watne Boliger	TEGN TURLO VENNES TEGNINGSNR 20216
	GODKJ
	MÅL 1:100
	DATO 28.01.89 BLOCK 401-5

Eiendomsrett og opphavsrett tilhører Block Watne Boliger A/S

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. .....dat.....
☐ Brev dat.....
.....



U. ETASJE



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Byggingssjefen
☒ Sak nr. 192 dat. 905.90
☐ Brev dat.

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN
26 MAI 1990
ARK.NR. 12/222 T

BRA	125.4 KVM
BA	96
BRA K	125.4 KVM

		REV	DATO	SIGN.
		Rettelse	26-10	ASD
ENEBOLIG FOR	BLOCK WATNE BOLIGER A/S			
PLAN	TOMT 30 BARMSVIKA, ÅLESUND			
	TEGN. TUEID VENNES	TEGNINGSNR		
Block Watne Boliger	GODK.	20-2/18		
	MÅL 1:100			
	DATO 23.01.89	BLOCK 401-5		

Tegningen må hverken kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten Block Watne Boliger a.s. ikke medsender.

ANMELDELSESTEGNINGER
☐ Sak nr. .....dat.....
☐ Brev dat. .....
.....

17



GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutv. f. for barnevern o ungdl. r. resek r
☒ Tyg. i Fasje fn
☒ Sak nr. 192 dat. 90590
☐ Brev dat. .....

ÅLESUND KOMMUNE
KOMMUNALOMRÅDET BREN
26 MAR 1990
ARK NR 12/pa.2 T

REV	Rettelser	DATO	SIGN
		26.03.90	GRO

BRA 125,4 KVM
BA 96
BRA K 125,4 KVM

Block Watne Boliger

BLOCK WATNE BOLIGER A/S
TOMT 30, RAMSVIKA, ÅLESUND
PLAN
TEGN TURID VENNES TEGNINGSNR
GODKJ 20217
MÅL 1:100
DATO 23.01.90 BLOCK 401-5



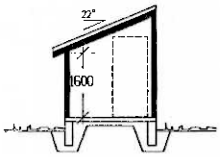


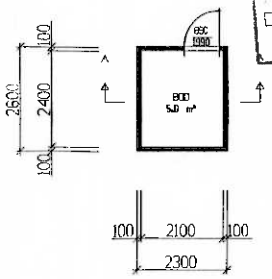




GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringssaker
☒ Byggningssjefen
☒ Sak nr. 390 dat. 30/8 90
☐ Brev dat. .....

ÅLESUND KOMMUNE
31. AUG. 1990
ARK NR 12/136 TS





ÅLESUND KOMMUNE
ARK.NR. TS

ENKEL BOD — RAMSVIKA VEST.

ALESUND KOMMUNE.

Block Watne Boliger

TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-30609
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	05.04.90	BOD11

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER UTNYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIRKER I.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ramsvika 110, 6012 Ålesund
Gnr. 12, Bnr. 136, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251134

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.
