PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

JONSBERGET 7B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Ferdigattest

Melding om tiltak - altan

Situasjonskart

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunedelplan

Byggetegninger

Tinglyst festekontrakt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JONSBERGET 7 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 08.08.2025

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

Jonsberget 7 B, 6009 ÅLESUND

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1972

GNR 138 BNR 1 FNR 43 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS STORE-NØRVE

Verdivurdert til

2 000 000

-	2 000 000	15 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	6 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt					457 m²	
Byggeår					1972	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torvteigen 9				26.06.2025	3 500 000	**3 500 000**	318 000	3 818 000	**26 151**
	146 m²	1983	20,4 daa	3 sov						
2	Jonsberget 3 A				17.03.2022	3 600 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**23 248**
	157 m²	1972	517 m²	4 sov						
3	Jonsberget 5 C				11.08.2022	3 490 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**23 826**
	149 m²	1972	454 m²	4 sov						
4	Torvteigen 17				10.03.2022	3 135 000	**3 100 000**	362 419	3 462 419	**25 459**
	136 m²	1983	20,4 daa	4 sov						
5	Jonsberget 3 C				14.06.2021	3 250 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**23 704**
	135 m²	1972	458 m²	3 sov						
6	Jonsberget 1 A				20.06.2021	3 950 000	**3 930 000**	0	3 930 000	**20 051**
	196 m²	1972	560 m²	5 sov						
7	Jonsberget 1 D				14.09.2023	3 200 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**20 625**
	160 m²	1972	518 m²	3 sov						

Rekkehus med renoveringsbehov med gode solforhold og fin beliggenhet i barnevennlig område.

Barnevennlig område med kort gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og fine turområder på Husafjellet og Aksla.

Rekkehuset er sydvendt og har gode solforhold. Tomten er opparbeidet med hage mot nord og mot syd er det en større hagedel med gressplen og prydbusker.
Parkering kan gjøres i integrert carport i underetasje.

Eiendommen går over tre plan, og er innholdsrik. Den holder i hovedsakelig standard fra byggeår og renovering av huset må påregnes.

Underetasje:
Vaskerom med betong på gulv, vegger og tak. Innredet med utslagsvask, vv-berder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1.etasje:
Kjøkken av eldre dato med innredning i heltre. Kjøkkenventilator med avtrekk ut (defekt). Hvitevarer som komfyr.

Toalettrom med tapet på vegger. Gulvbelegg på av eldre type. Innredet med vegghengt servant og toalett.

2.etasje
Badet har tapet på vegger og belegg på gulvet. Innredet med toalett, badekar og servantskap med heldekkende servant.

Overflater
Himlinger: Hvitmalte himlinger.
Vegger: Tapet, malte plater og panel.
Gulv: Laminat/parkett, gulvbelegg og betonggulv.

Inneholder:
Underetasje: Entré, vaskerom, bod. Utebod og carport.
1.etasje: Vindfang, gang, toalettrom, kjøkken, stue.
2.etasje: Gang, bad, 3 soverom, bod.

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 Rekkehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i ÅLESUND kommune nå

7
rekkehus til salgs

5.0M

4 739 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

33
dager

Rekkehus solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

22
rekkehus solgt

4 215 000 Prisantydning i snitt

4 203 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 214 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

29 888 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

15 038 Jonsberget 7 B Totalpris 2 000 000

Tilstandsrapport

Rekkehus

Jonsberget 7B , 6009 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 138, bnr. 1, fnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 24.07.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22506-1063 **Referansenummer:** PU3506

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

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

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes som et renoveringsprosjekt med et betydelig behov for oppgradering av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. Både innvendige og utvendige overflater er preget av omfattende slitasje, og mange elementer har enten nådd eller overskredet sin forventede levetid. Oppgradering vil være nødvendig for å oppnå en akseptabel standard og funksjonalitet. Teknisk anlegg som VVS og elektrisk bør gjennomgås, og det anbefales en full renovering for å møte dagens byggtekniske krav og komfortnivå.

Rekkehus - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en rekkehus på 3 etasjer, oppført i 1971-72.

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

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

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

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Boligen har ytterdører og balkongdører i treverk, trolig fra byggeåret.

Takkonstruksjon og taktekking:
Taket er tilnærmet flatt og tekket med takpapp.
Utvendig tak ble lagt om i perioden ca 2012-2013.

Terrasser:
Boligen har 2 balkonger/terrasser.
Disse har støpt dekke og rekkverk i treverk.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg.
Betonggulv i underetasjen.

VEGGER
- Tapet, malte plater og panel på veggene.

HIMLINGER
- I takene er det hvitmalte himlinger.

TILSTAND
- Høy slitasje.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og betong som etasjeskjille mellom etasjene.

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.

Boligen har tretrapp mellom etasjene.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Rommet bør påregnes renovert.

Vaskeromet har betong. Vegger og tak med malte betongoverflater.
Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad
Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.
Rommet bør påregnes renovert.

Badet må totalrenoveres før videre bruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er av eldre dato med innredning i heltre, og har gjennomgående slitasje på overflater og innredning.
Avtrekksvifte er defekt og må byttes ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har eldre overflater med tapet på vegger, himling med malte flater, og gulvbelegg av eldre type (trolig vinyl eller linoleum).
Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1999 plassert på vaskerom i kjeller.

El-tilførsel via kabel til sikringsskap i underetasje.
Skapet inneholder kurser med skrusikringer, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.

Boligen mangler brannvarslere etter forskrift.
Brannslukkingslange er montert på vaskerom.
Brannvarslere må monteres.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

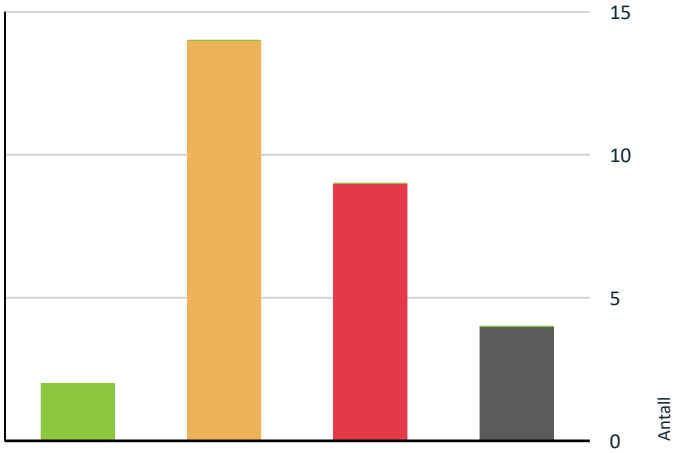
Rekkehus

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

Boligen har ferdig attest datert 15.06.1972.
Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
I carporten er det satt opp en utebod på ca 6m². Denne er ikke omsøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

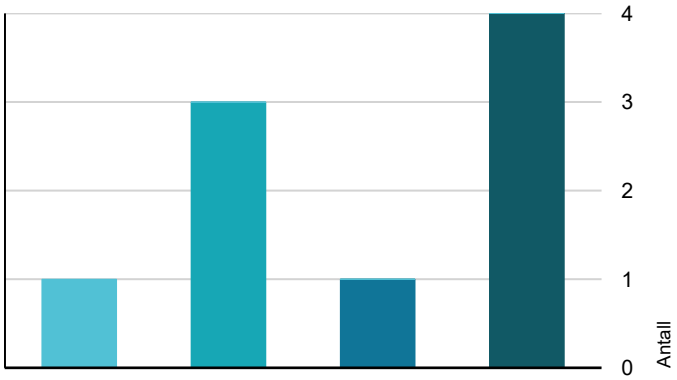
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	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 > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen vurderes som et renoveringsprosjekt - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Utvendig tak ble lagt om etter lekkasje i perioden ca 2012-2013. Dette ble gjort sammen med rekkehus 7A.

Taket er tilnærmet flatt og tekket med takpapp. Det er ikke foretatt besiktigelse av eventuell oppbygging eller innvendige nedløpssystem. Tilstanden og funksjonaliteten til taksluk og innvendige nedløp er derfor ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket fremstår i god visuell stand utvendig.
Det er imidlertid registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen fra undersiden. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang.







Registrert fuktighet i taket innvendig.



Registrert fuktighet i taket innvendig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er trolig oppført i isolert bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel og fasadeplater. Kledningen har stedvis værslitasje, med oppflassing av maling, råteskader og deformasjoner. Det er særlig registrert skader ved nedre del av kledningen og på vannbrett over vindu. Flere bord hai behov for utskifting.

Tilstandsrapport

Det observeres også misfarging og begroing langs vegglivet nær terrasse, noe som kan indikere utilstrekkelig lufting/drenering.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





Ingen lufting bak bordkledningen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsesimatet på mellom 10-50 tusen er ytterligere undersøkelser rundt årsaken til skadene i innvendig himling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er påvist fukt i takkonstruksjonen.



Det er påvist fukt i takkonstruksjonen.





TG 2 Vinduer

Boligen har trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befaring. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduskarmer og rammer har omfattende slitasje og værpåvirkning. Det er registrert flassende maling, råteskader i treverk, deformasjoner, samt sprekker i maling og fuger.

Alder og tilstand tilsier at vinduene er teknisk utdaterte og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full utskifting av vinduene.

TG 2 Dører

Boligen har ytterdører og balkongdører i treverk, trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedinngangsdøren har omfattende værslitasje med avflasset overflate, misfarging og sprekkdannelser i treverket.
Balkongdører og bi-inngangsdør har også tydelige slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene har passert forventet brukstid og bærer preg av langvarig eksponering for vær og vind.

Det anbefales utskifting av ytterdører og balkongdører.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har 2 balkonger/terrasser.

Tilstandsrapport

Disse har støpt dekke og rekkverk i treverk. Overflater er værslitt og noe begrodd, og det er synlig slitasje i rekkverket.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket har for lave høyder og for store åpninger til å oppfylle gjeldende krav i dagens byggeforskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







INNVENDIG

TG 3 Overflater

GULV
- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Betonggulv i underetasjen.

VEGGER
- Tapet, malte plater og panel på veggene.

HIMLINGER
- I takene er det hvitmalte himlinger.

TILSTAND
- Høy slitasje.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen er et renoveringsobjekt og overflater må renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

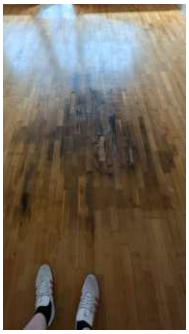
Tilstandsrapport



Tak og vegger.



Tak.



Gulv.



Gulv.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt under 10 mm avvik i underetasjen.
- Målt under 10 mm avvik på hovedetasjen.
- Målt under 10 mm avvik på loftsetasjen.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn med parafinbrenner i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert i underetasjen.

Vedovnen og parafintank i trappegang er ikke undersøkt av taksmann.

Pipen har dokumentert historikk med normal bruk og vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasje har synlig mur mot yttervegger. Mot nord ligger underetasjen mot tilbakefyllt terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe riss og sprekker i puss/mur, samt fuktmerker og misfarging langs overgang gulv/vegg.
Det ble utført måling med fuktindikator som viste forhøyede verdier på nedre del av vegg.
Høyere opp på vegg var verdien lavere, noe som indikerer kapillært opptrekk eller bakgrunnsfukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke etablert ventilasjon i rommene, noe som bidrar til økt fuktnivå og dårlig luftutskifting. Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon, eksempelvis gjennom veggventiler eller mekanisk avtrekk. I tillegg bør det vurderes tiltak mot fukt fra terreng, som utvendig drenering, kapillærbrytende sjikt eller innvendig fuktsikring. Bruken bør begrenses til bod/lager inntil forholdene er utbedret.







TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Overflater er ubehandlet eller slitt, og det er synlig bruksslitasje på trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales etablering av rekkverk og håndløper i henhold til TEK17. Trappen bør overflatebehandles eller renoveres.

Tilstandsrapport





VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed
automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renovert.

Vaskeromet har betong. Vegger og tak med malte betongoverflater.

Rommet har utslagsvask, vv-bereder og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet må renoveres for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og bruksvanninstallasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed
automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renovert.

Badet må totalrenoveres før videre bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone, da badet uansett vurderes å ha behov for full renovering. På befaringstidspunktet var det ingen synlige tegn til fukt i tilstøtende veggflater.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av eldre dato med innredning i heltre, og har gjennomgående slitasje på overflater og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kjøkkenet har høy alder, er funksjonelt svekket og tilfredsstiller ikke dagens krav lekkasjesikring. Estetisk og teknisk tilstand tilsier full utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av kjøkkenet ved modernisering. Ventilasjon og lekkasjesikring må etableres i henhold til dagens krav (TEK17).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.
På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er defekt og må byttes ut.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren virker ikke.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har eldre overflater med tapet på vegger, himling med malte flater, og gulvbelegg av eldre type (trolig vinyl eller linoleum). Rommet er innredet med vegghengt servant og gulvmontert toalett.

Det er etablert naturlig ventilasjon via ventil i vindu, samt en eldre passiv ventil i himlingen. Ventilasjonen vurderes som begrenset og ikke i henhold til dagens krav for luftutskifting i rom med vanninstallasjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vegger har stedvis løs tapet og misfarging, og det er synlig slitasje og noe fuktskade nederst på enkelte veggflater.
Tilstanden tyder på alder og lang tids bruk uten oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales utskifting eller rehabilitering av overflater og installasjoner.
Mekanisk ventilasjon bør etableres i henhold til krav i TEK17 §13-9.
Tilstanden tilsier en full renovering ved modernisering av boligen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

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

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.

Det anbefales generelt å installere et balansert ventilasjonsanlegg for å forbedre inneklimaet i boliger av denne typen.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 1999 plassert på vaskerom i kjeller.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at tanken fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Varmtvannsberedere har en antatt levetid på 20-40 år. Denne tanken er nå 26 år.



TG IU Elektrisk anlegg

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

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

El-tilførsel via kabel til sikringsskap i underetasje.
Skapet inneholder kurser med skrusikringer, digitalmåler og kursfortegnelser på dør.
Boligen har hovedsaklig skjult elektrisk opplegg.

Generell kommentar

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

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

Tilstandsrapport







TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen mangler brannvarslere etter forskrift.
Brannslukkingslange er montert på vaskerom.

Brannvarslere må monteres.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, sannsynlivis drensrør i plast, påvist vorteplast.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Grunnmuren er oppført av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er i underetasje registrert horisontalriss som kan være symptom på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstanden må overvåkes.
Det kan bli behov for tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget rundt inngangspartiet heller svakt inn mot fasaden og det er tilbakefylt terreng og heller inntil grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.
Ledningene er ikke kontrollert.
Beskrivelsen er basert på alder alene.

Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

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.

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

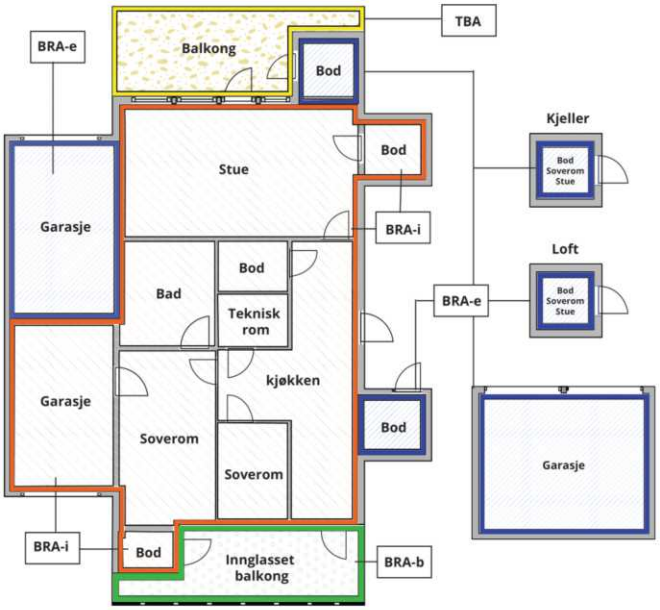
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	23	6		29	31
Etasje	55			55	14
2 etasje	55			55	7
SUM	**133**	**6**			**52**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, Vaskerom, Bod	Utebod	
Etasje	Vindfang, Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue		
2 etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 15.06.1972.
Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.
I carporten er det satt opp en utebod på ca 6m². Denne er ikke omsøkt.

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)**
Rekkehus	124	15

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	138	1	43	0	456.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jonsberget 7B

Hjemmelshaver
Gotteberg Ranveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde i Larsgården nord for Høgskolen i Ålesund.
Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole og butikk.
Ca 5 km til Ålesund sentrum. Fine turmuligheter på Aksla i gangavstand fra huset.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten på 456m² ligger i et etablert boligområde og er tilknyttet et rekkehus. Den har adkomst både fra oversiden (overbygd inngangsparti) og fra nedsiden.

Tomten er tilnærmet rektangulær og skråner fra nord mot sør. I front (nord) finnes en mindre hage med tett beplantning av tuja og annen vegetasjon, samt en enkel hellelagt gangsti i frem til inngangspartiet. Denne delen er noe gjengrodd.
Mot sør er det en større hagedel med gressplen og prydbusker. Hagearealet har gode solforhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	06.08.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	15.06.1972		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.10.1970		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Eiers ansvar vedr. rapporten:

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251141

Selger 1 navn
Gro Gotteberg

Gateadresse
Jonsberget 7B

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Ranveig Gotteberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251141

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Utvendig tak ble reparert etter lekkasje ca 2012-2013 (usikker om det var senere). Dette ble gjort sammen med rekkehus 7a.

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: 313251141

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

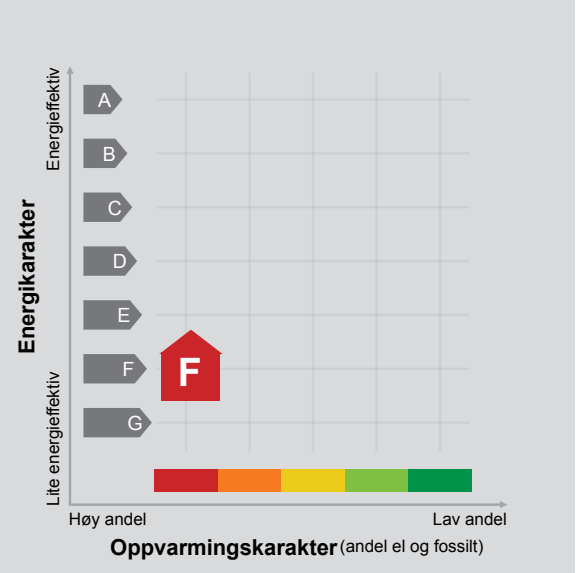
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gro Gotteberg	c70bb50d159647b76d611 b3f6cc774fb1ff6e876	29.07.2025 12:25:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313251141

- 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	Jonsberget 7B
Postnummer	6009
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	43
Bygningsnummer	178940481
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149155
Dato	29.07.2025



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.

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Brödrene Aakvik
Borgundvegen 63,
Ålesund.

F.NR. 43

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nörvegjerde		138/1		33

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak			
Nybygg	Boligbygg	22/9-70	dato	15/10-70	sak	958/70

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Alf Gotteberg	Nörvegjerde	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Odd Slyngstad	Tollbugt. 8	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Entreprenör Einar Aakvik	Borgundvegen 63	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ålesund den 15/6-72.

bygningssjefen
Kjell Fjærtoft

Arnvid Godøy

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681. Desember 1971. Ettertrykk forbudt.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Egil Steinhovden m/fl
Jonsberget 7C

6009 ÅLESUND

Saksbehandler
Anne Laura Rasch Haugen
Tlf 70162627

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	ARH/2002/16126/138/1 F42 OG 43 200202919	10.06.2002

GNR. 138 BNR. 1 F 42 OG 43 - MELDING OM TILTAK - ALTAN
EIERE: RANVEIG GOTTEBERG/EGIL STEINHOVDEN -
ADRESSE: JONSBERGET 7 B OG C

Vi bekrefter mottakelsen av Deres "Melding om mindre byggearbeider" datert 15.05.02 angående utvidelse av altan på eiendom.

Arbeidet ansees å komme inn under bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 86 a - Mindre byggearbeider på boligeiendom.

Dersom berørte naboer og gjenboere innen 14 dager etter varsel er sendt ikke krever at saken skal behandles av bygningsmyndighetene vil arbeidet kunne påbegynnes umiddelbart.

Det presiseres at byggearbeidet må utføres i samsvar med gjeldende bestemmelser i eller i medhold av lov. Branntekniske forhold må ivaretas.

Plan- og bygningsavdelingen skal ha tilbakemelding når arbeidet er utført.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Anne Laura Rasch Haugen
avdelingsarkitekt

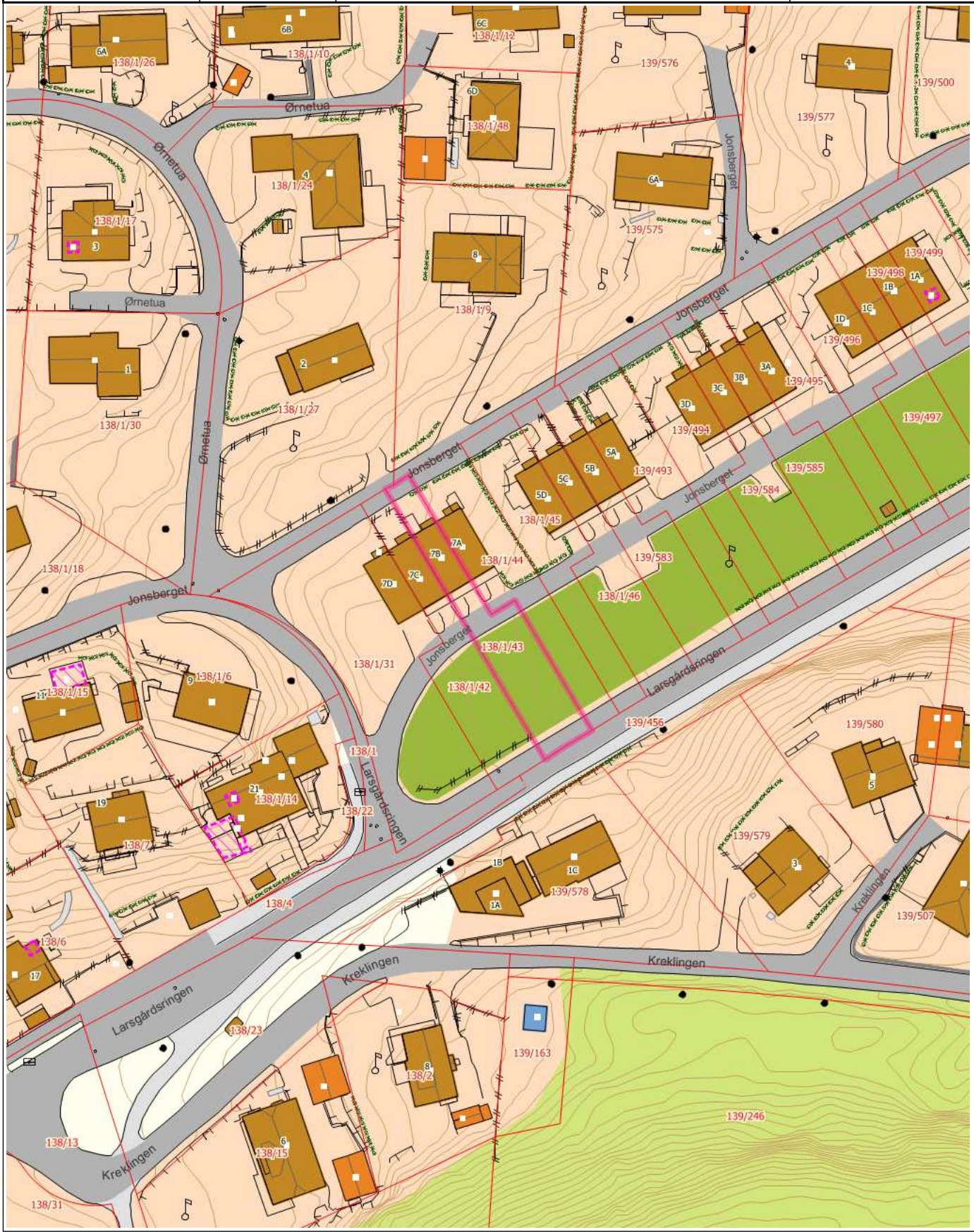
Kopi

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 138	Bnr: 1	Fnr: 43	Snr: 0
Adresse:	Jonsberget 7B 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

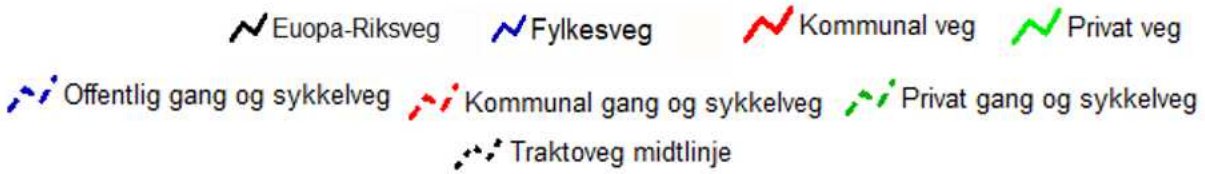
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Hjelpelinje fiktiv
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Eiendomsteig
- Skog
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Skrå forstøtningsmur
- Park
- 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

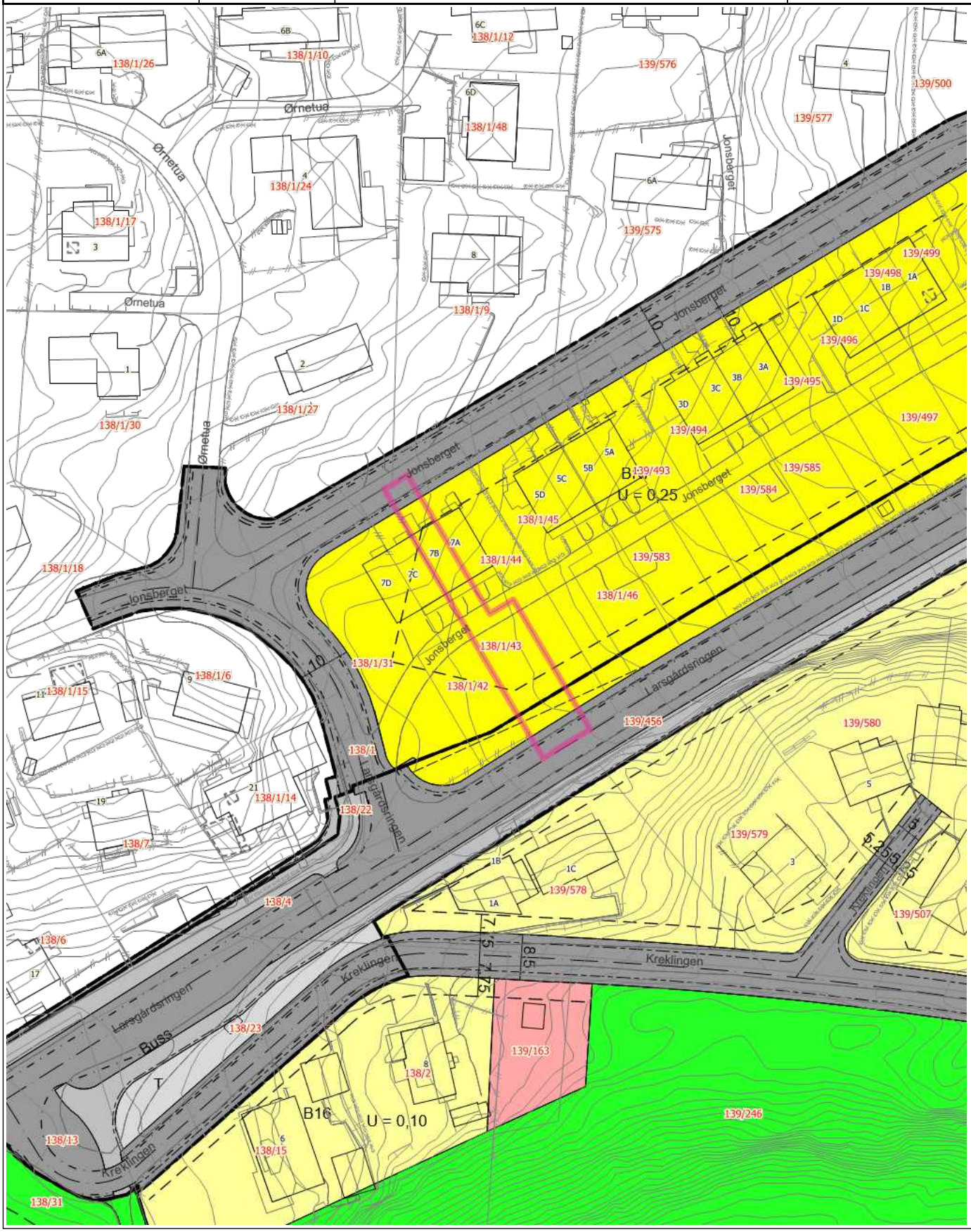
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 138	Bnr: 1	Fnr: 43	Snr: 0
Adresse:	Jonsberget 7B 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

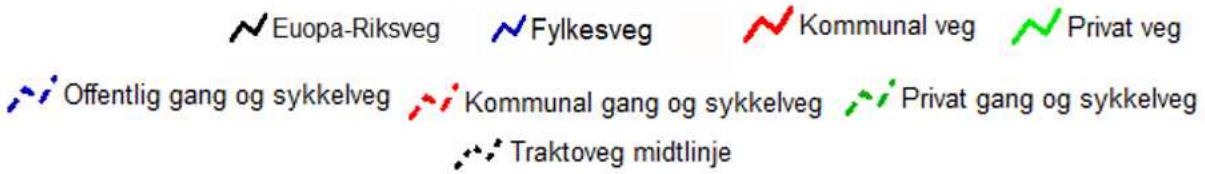
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- GangfeltAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Offentlig friområde
- Anlegg for idrett og sport
- Annet friområde
- Kommunalteknisk virksomhet
- 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	

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR STORE NØRVE OG LARSGÅRDEN I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen avgrenset av strandlinjen og planens begrensningslinje.

§ 2.

Arealene innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:

I. Byggeområder for:
   åpen villamessig bebyggelse
   konsentrert boligbebyggelse
   forretningsbebyggelse
   offentlig bebyggelse
   industribebyggelse
   spesialområde, transformator.

II. Trafikkområder for:
   biltrafikk, veger
   gangtrafikk og sykkeltrafikk, veger og fortau
   annet trafikkareal.

III. Landbruksområde for gartneri

IV. Friområder

V; Fareområde for høyspentlinje.

§ 3.

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

§ 4.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Fellesbestemmelser.

§ 5.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de byggegrenser som er vist på planen. Bygningsrådet skal i hvert enkelt tilfelle godkjenne bygningens plassering, størrelse og utforming.

§ 6.

Bygningsrådet kan bestemme at husgrupper som visuelt hører sammen skal ha mest mulig ensartet utforming. Bygningenes form, orientering og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders høyder, farger og utforming skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 8.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for naboer eller redusere trafikksikkerheten.

§ 10.

Piper, ventilasjonskanaler, oppbygg og andre tekniske anlegg som er nødvendig for bygningen skal ordnes og samles slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke virker skjemmende. Med byggemelding skal vedlegges særskilt takplan som viser dette. Felles antenneanlegg skal oppsettes hvor det er praktisk mulig. Transformatorkiosker tillates ikke oppsatt som frittliggende bygninger. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra hvor forholdene tilsier det.

Bestemmelser for områder for frittliggende småhus bebyggelse.

§ 11.

Områdene skal bebygges med frittliggende bolighus i 1 etasje. Underetasjen kan, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, innredes til beboelsesrom der terrengforholdene tilsier det.

§ 12.

Det skal for hvert hus avsettes inntil 2 biloppstillingsplasser.

§ 13.

Felles garasje for to tilstøtende eiendommer tillates oppført i nabogrensen innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

Bestemmelser for områder til konsentret bebyggelse.

§ 14.

Områdene skal anvendes til boliger med tilhørende garasjer og fellesanlegg. Bebyggelsen kan også med bygningsrådets samtykke innredes til private eller offentlige fellesfunksjoner (servicefunksjoner).

§ 15.

Ingen bebyggelse tillates oppført uten at det er utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Denne skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 16.

Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering, etasjeantall, kjøre- og gangveger, garasje og parkeringsplasser, fellesarealer, fellesanlegg, lekeplasser, beplantning o.l.

§ 17.

Bebyggelsens interne vegnett skal på bebyggelsesplanen knyttes til det eksterne vegnett der dette på reguleringsplanen ender blindt. For bilvegenes vedkommende skal dette ordnes slik at ingen trafikk skal være gjennomgående, men ende blindt ved felles parkeringsanlegg innen området. For gangvegenes vedkommende skal det eksterne vegnett forlenges gjennom området, på beste måte m.h.t. stigningsforhold, avstander og bebyggelse, mellom de punkter der gangvegene ender blindt på reguleringsplanen. Det skal tilstrebes fullt skille mellom gående og kjørende trafikk.

§ 18.

Det skal innen hvert område opparbeides lekeplasser som minimum dekker de normer normalvedtektene til bygningslovens retningslinjer stiller opp. Bygningsrådet avgjør når slike skal anlegges.

§ 19.

Bebyggelsen skal oppføres innenfor de utnyttelsesgrader som på planen er angitt som maksimum og kan oppføres i inntil 2 etasjer. Etasjeantall skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 20.

Det skal avsettes 1,5 bilplass pr.leilighet i felles parkeringsanlegg.

<u>Bestemmelser for områder for forretningsbebyggelse</u>.

§ 21.

Bebyggelsen skal nyttes til forretninger, privat tjenesteyting o.l. med tilhørende kontorer, lagerrom og andre ytre rom.

Til hver byggemelding skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne gangvegnetts tilknytting og sammenheng med det eksterne.

§ 22.

Bebyggelsen skal ikke være over 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate innredet boliger i 2.etasje.

§ 23.

Lasting og lossing av varer skal skje på egen eiendom og i tilknytning til egen serviceinngang. Forsiden forbeholdes fotgjengere, og kjørende kunder til egen parkeringsplass.

Bestemmelser for områder for offentlig bebyggelse.

§ 24.

Bebyggelsen skal nyttes til offentlige institusjoner og kontorer med tilhørende parkering, uthus, grøntanlegg, lekeplasser o.l. Boliger og andre funksjoner kan innredes når dette etter bygningsrådets skjønn knytter seg til anleggets drift og funksjon.

§ 25.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, bebyggelsens plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan som viser den interne trafikkavvikling. Det skal legges vekt på den interne trafikkseparering og det interne gangvegnetts tilknytning og sammenheng med det eksterne Bygningsrådet fastsette i hvert tilfelle hvor mange bilplasser som skal opparbeides.

Bestemmelser for områder for industribebyggelse.

§ 26.

Bebyggelsen skal nyttes for industribedifter, lagerbedrifter o. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift så som vaktmesterbolig o.l.

§ 27.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet skal i hvert tilfelle bestemme byggehøyde, plassering og atkomst. Til hver byggeanmeldelse skal medfølge situasjonsplan, som viser den interne trafikkavvikling.

§ 28.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg skal mest mulig unngås og skal i alle tilfelle skjermes av terreng, vegetasjon, bygningsdeler, mur eller gjerde etter bygningsrådets bestemmelse.

Bestemmelser for område for landbruk.

§ 29.

Bebyggelsen skal nyttes til gartneri med tilhørende uthus. Boliger tillates ikke innredet utover de som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift.

Bestemmelser for friområder.

§ 30.

I friområder kan oppføres bygninger som har tilknytning til områdets bruk, såsom leskur, toalett, utescene, bygg for barnehage, naust o.l. og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde. Det må foreligge samlet plan for hele området før slike bygg tillates oppført.

Bestemmelser for fareområder.

§ 31.

I fareområdene tillates ikke oppført bygninger eller anlegg som tjener til varig oppholdssted for mennesker. Det kan med bygningsrådets og elektrisitetsmyndighetenes samtykke opparbeides veger og parkeringsanlegg for tilstøtende områdes behov.

--oo0oo--

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 5. mai 1972

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSENDRING AV EN DEL AV LARSGÅRDSRINGEN VED TORVTEIGEN

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med begrensingslinje.

§ 2

Arealene innenfor begrensingslinjen er regulert slik:

I. BYGGEOMRÅDER:
- Åpen villamessig bebyggelse, felt BE
- Konsentrert boligbebyggelse, felt BK
- Forretningsbebyggelse, felt S

II. TRAFIKKOMRÅDER:
- Kjøreveg
- Gangveg
- Annet trafikkareal, felt T

III: FRIOMRÅDER:
- Park, turveg, lek m.v., felt F.

IV. FAREOMRÅDER:
- Høyspenningslinje, felt FA

V. FELLES AREALER:
- Fellesareal til atkomst og parkering.

TEKNISK
M. 27 APR
SK. nr.
APR.
Reg Larsgården
v/Torvteigen

§ 3

Disse bestemmelser kommer i tillegg til bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune.

FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

§ 4

Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

BYGGEOMRÅDER:

Åpen villamessig bebyggelse:

§ 5

Her gjelder de bestemmelser som er stadfestet i forbindelse med reguleringsplan for Store-Nørve og Larsgården.

Konsentrert bebyggelse:

§ 6

For felt BK 6 gjelder reguleringsbestemmelsene stadfestet i tilknytning til detaljreguleringsplanen for feltet. For BK 7 gjelder reguleringsbestemmelsene stadfestet i tilknytning til reguleringsplan for Store-Nørve og Larsgården.

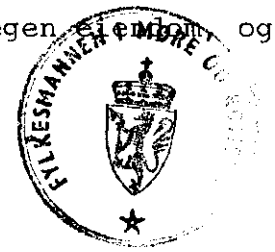
Forretningsbebyggelse:

§ 7

I området kan oppføres bebyggelse som innredes til forretning med nødvendige rom for kontor, lager m.v.. Bygget tillates oppført i 1. etg. Utnyttingsgraden skal ikke overstige U=0,3.

§ 8

Lasting og lossing av varer skal skje på egen eiendom og i tilknytting til egen serviceinngang.



TRAFIKKOMRÅDER:

Kjøreveg:

§ 9

Det tillates ikke andre avkjørsler til eller kryss med Larsgårdsringen enn de som framgår av reguleringskartet.

Annet trafikkareal:

§ 10

Arealene søkes parkmessig behandlet i den grad dette ikke nedsetter trafikksikkerheten.

FRIOMRÅDER

Park, turveg, lek m.v.:

§ 11

I områdene kan bygningsrådet tillate anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene såsom leskur, anlegg for spill, lek o.l. når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for rådets bruk som friområde.

FAREOMRÅDER:

§ 12

I fareområdene tillates ikke oppført bygninger eller anlegg som tjener til varig oppholdssted for mennesker. Det kan med bygningsrådets og elektrisitetsmyndighetenes samtykke opparbeides veger og parkeringsanlegg for tilstøtende områders behov.

FELLES AREALER:

§ 13

Det avsatte området omfatter felles atkomstveg og parkerings-anlegg for felt BK 6 og felt S 1.

Stadfestet i Molde
den 26.03.82

Eiliv Berdal
fylkes.reg.ark.

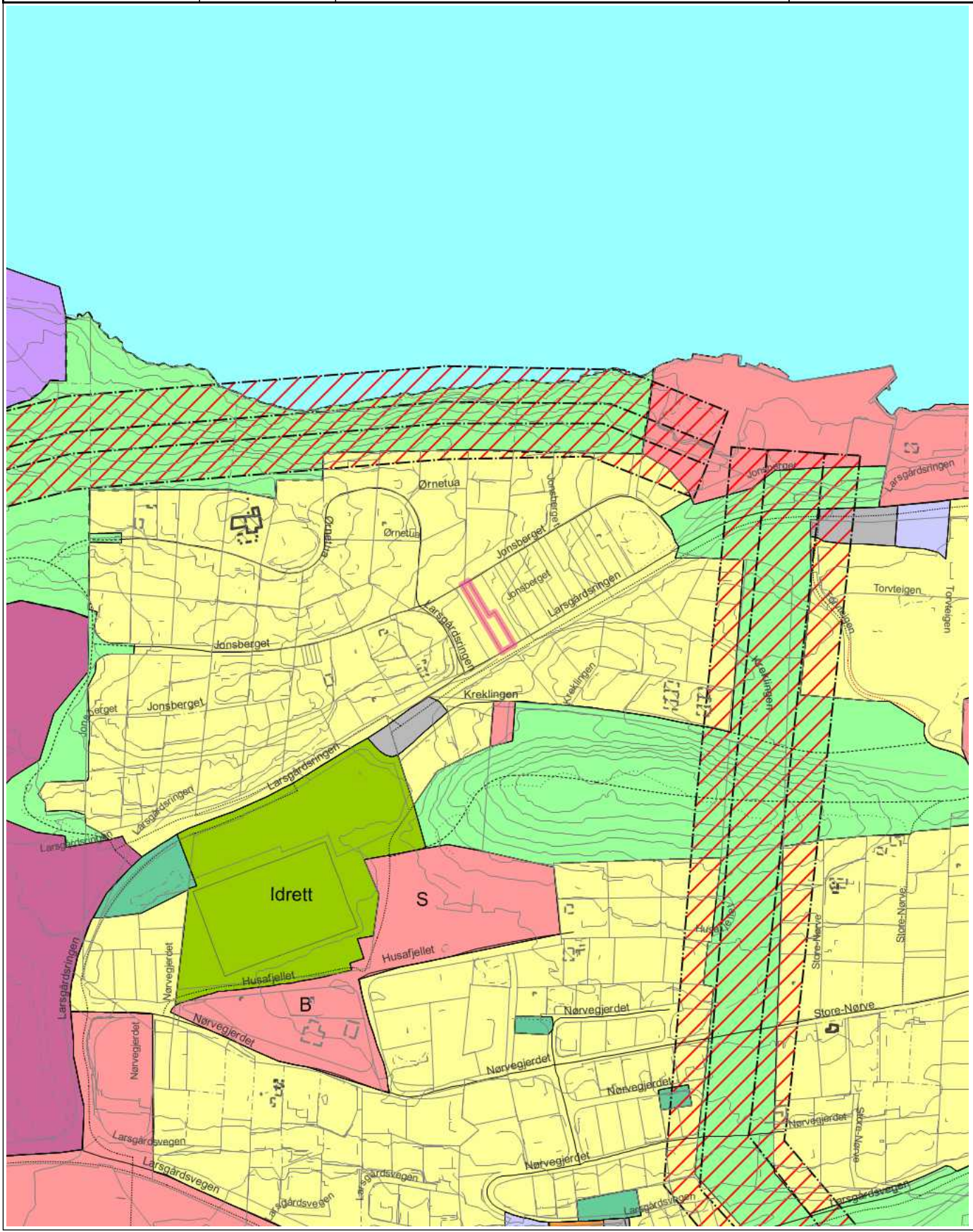
FYLKESMANNEN I MØRE OG ROMSDAL

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 138	Bnr: 1	Fnr: 43	Snr: 0
Adresse:	Jonsberget 7B 6009 ÅLESUND			
Annen info:				

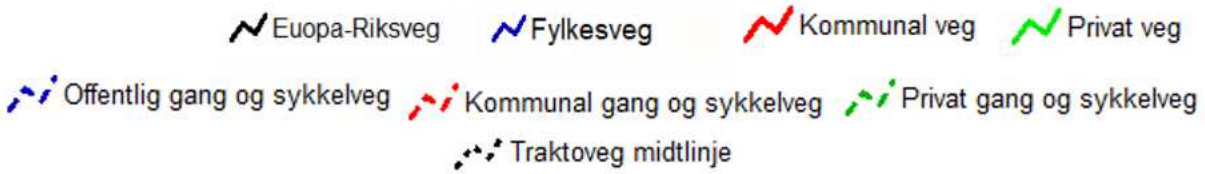
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Idrettsanlegg
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Kanal og grøft
- Kystkontur
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Annen fare
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Parkering
- Friområde
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



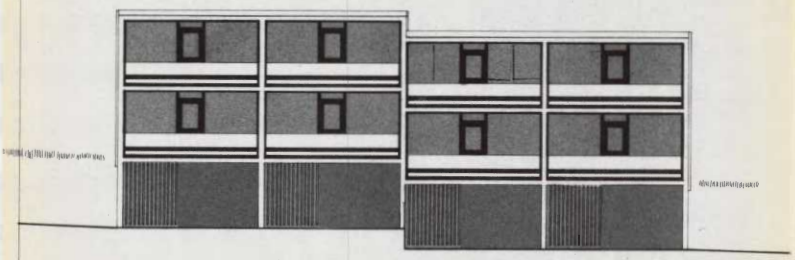
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

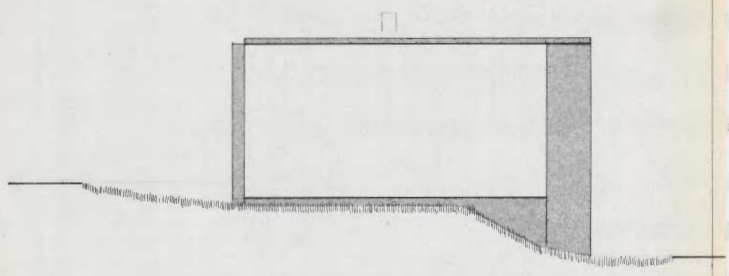
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

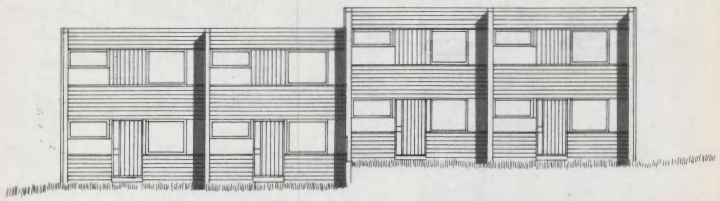
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	



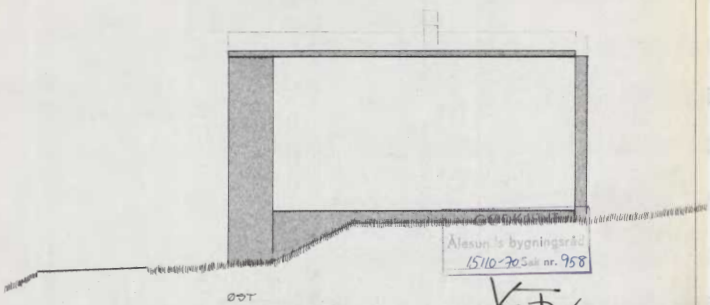
SYD



VEST



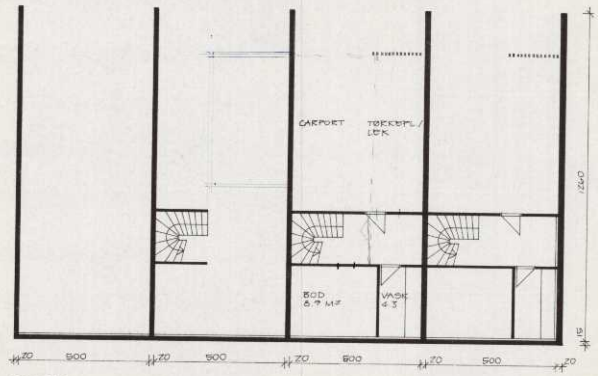
NORD



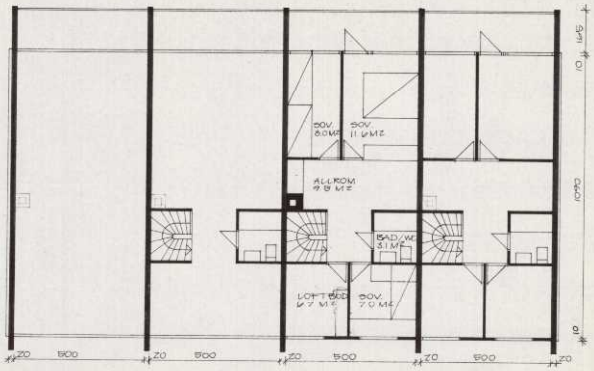
ØST

Ålesund bygningsråd
15/10-70 Sak nr. 958

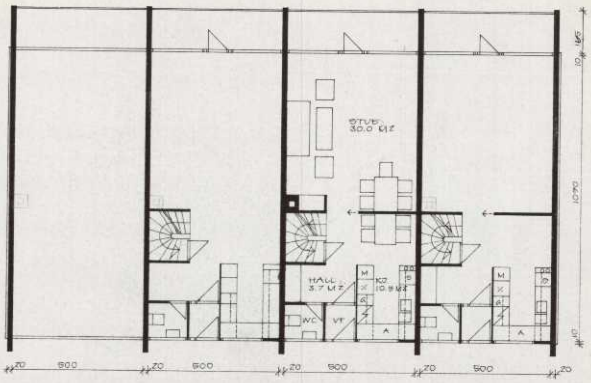
BRØDR. AAKVIK A/S
REKKEHUS NØRVEGJERDET
FASADER MÅL 1:100
ÅLESUND 14.9.1970
ARKITEKT MNAL ODD SLYNGSTAD



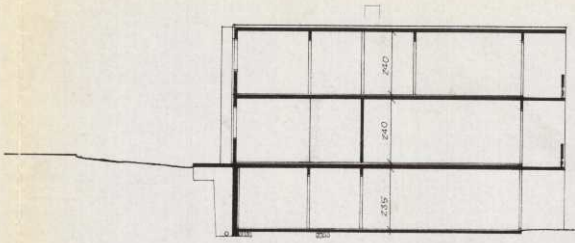
KJELLER



2. ETASJE



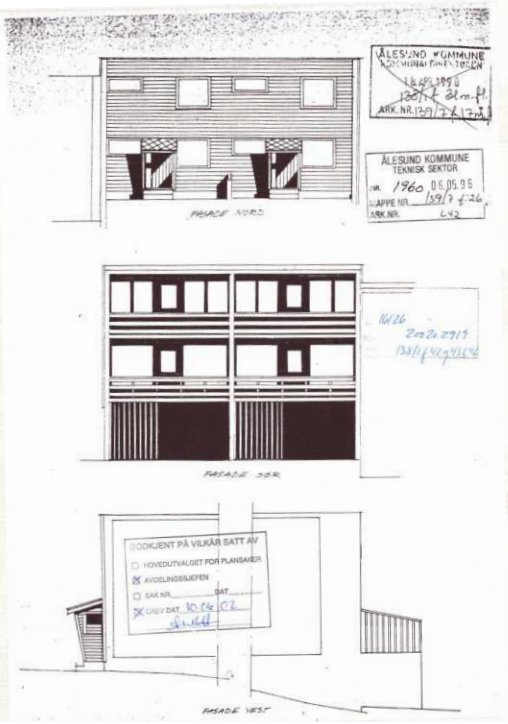
1. ETASJE



SNITT

GODKJENT
Ålesund bygningsråd
15/10-70 Sak nr. 958

BRØDR. AAKVIK A/S
REKKEHUS NØRVEGJERDET
PLANER SNITT MÅL 1/100
ÅLESUND 14.9.1970
ARKITEKT MNAL ODD SLYNGSTAD


ÅLESUND KOMMUNE
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
1960 06.05.96
FASADE NORD
FASADE SØR
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
AVDELINGSSJEFEN
DAT.
DAT. 10.04.02
FASADE VEST

Stg. ant. kr. 30.- betr. hus, dag.

DAGBOK NR. 0025 | DAGBOK FØRT 16.1.73
ÅLESUND BYFOGDEMBETE

F e s t e k o n t r a k t

Mellom Laura Sørnes, Ålesund, som eier av gnr. 138 bnr. 1 i Ålesund og Alf Gotteberg, Ålesund, er inngått følgende festekontrakt:

1. Laura Sørnes
bortfester til
Alf Gotteberg
festetomt nr. 43 av gnr. 138 bnr. 1 i Ålesund.

For tomten er holdt prisovertakst, og iflg. vedtak av Statens Pristilsyn av 30. mai 1969 ble m^2 - prisen for festetomten kr.8,-. Beregnet etter 5% av takstsummen blir da den årlige festeavgift kr.0,40 pr. m^2.
I tillegg til festeavgiften skal fester betale innfestingsavgift med et beløp som svarer til det dobbelte av den årlige festeavgift. Innfestingsavgiften betales ved underskrift av festekontrakten og senere hver gang festeretten overdras.
Grunneierens rett til innfestingsavgift er prioritert etter Husbankens lån.

2. Festeavgiften med tillegg av innfestingsavgiften betales mot overlevering av denne festekontrakt i undertegnet stand. Festeavgiften skal senere betales helårig og forskuddsvis.

3. Både bortfester og fester har rett til å kreve festeavgiften regulert hvert 10 år. Festeavgiften skal da kunne reguleres slik som prisnemnda kan akseptere. Dersom prisbestemmelsene blir opphevet er det enighet om at festeavgiftens størrelse skal reguleres hvert 10 år i samsvar med engros prisindeksen.

4. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

5. Festetiden er 99 år. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsingsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og hans forgjengere dersom ikke grunneierne vil forlenge festekontrakten på samme vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen på denne som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og hans forgjengere. Så lenge det hviler pantelån på eiendommen til Den Norske Stats Husbank eller Landbruksbanken kan bortfesteren ikke kreve tomten ryddet. Så fremt der av en av de 2 her nevnte banker ytes lån til bygning på festetomten skal bortfesterens panterett for skyldig festeavgift bare gjelde 1 års forfallen avgift.

6. I tilfelle festeledighet skal Husbanken eller Landbruksbanken, dersom disse eller en av dem har ytet pantelån til bygning på tomten, være berettiget til å anta ny fester på samme vilkår for den gjenværende del av lånets betalingstid.

7. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når det skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningene er kjøper berettiget til å overta festeretten på samme vilkår som bestemt i denne kontrakt.

8. Parsellen, hovedbruket og senere fra dette utskilte parseller har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer mot å betale erstatning for skade som måtte bli påført.

9. I forhold til bygningslovens bestemmelser, politivedtekter, nabolov, gjerdelov m.v. skal festeren ha en eiers forpliktelser.

10. Skatter og avgifter av enhver art som utlignes på tomten eller bebyggelsen skal betales av fester.

11. Dersom tomten helt eller delvis blir ekspropriert skal grunneier ha erstatning for grunnen, mens fester skal ha erstatning for bygninger og anlegg som er oppført av han. Ved delvis ekspropriasjon av grunnen skal det skje en forholdsmessig reduksjon av festeavgiften.

12. Utgiftene til pristakst, kartforretning, provisjon til stempling og tinglysing og de øvrige utgifter ved festekontraktens opprettelse og eventuelle fornyelser bæres av fester.

Ålesund, den 29. desember 1972.

Laura Sørnes (s) Alf Gotteberg (s)

Nils Sørnes (s)

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:
Jonsberget 7B, 6009 Ålesund
Gnr. 138, Bnr. 1, Fnr. 43, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313251141

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.
