PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

ØSTRE HOVDENESVEGEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelkart

Byggetegninger

Ferdigattest

Kart

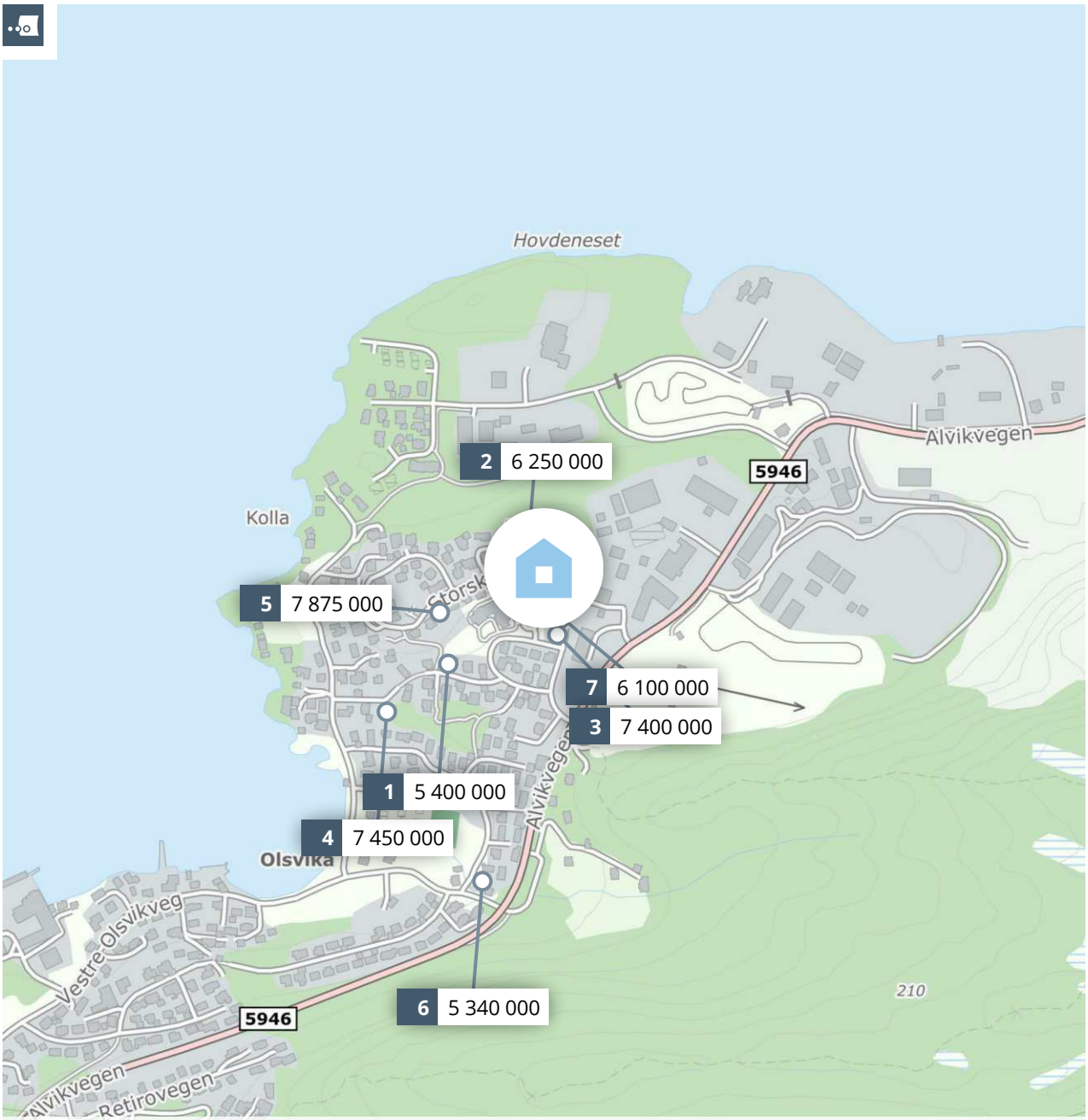
Reguleringsplan

Kommunedelplan

Reguleringsbestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØSTRE HOVDENESVEGEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 26.03.2026

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: Hanne Vadset Knotten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østre Hovdenesvegen 10, 6019 ÅLESUND

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 34 BNR 350 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1508 ÅLESUND GRUNNKRETS OLSVIKA

Verdivurdert til

6 790 000

-	6 790 000	48 849
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	139 m²	37 m²	- m²	54 m²	- m²	23 m²
Tomt						517 m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kursetvegen 6 183 m² 2008 651 m² 4 sov	02.03.2018	5 800 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**29 508**
2 Storskjervavegen 23 175 m² 2015 749 m² 4 sov	06.09.2017	5 500 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**35 714**
3 Storskjervavegen 15 220 m² 2009 664 m² 4 sov	25.10.2024	7 500 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**33 636**
4 Hovdevegen 24 220 m² 1990 1 132 m² 6 sov	27.05.2025	7 700 000	**7 450 000**	0	7 450 000	**33 864**
5 Storskjervavegen 35 A 237 m² 2011 777 m² 6 sov	07.10.2025	7 990 000	**7 875 000**	0	7 875 000	**33 228**
6 Olsvollen 2 B 118 m² 2021 818 m² 4 sov	25.11.2025	5 390 000	**5 340 000**	0	5 340 000	**45 254**
7 Storskjervavegen 19 B 138 m² 2015 384 m² 4 sov	08.01.2026	6 100 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**44 203**

Meget fin enebolig i Østre Hovdenesveg 10!

Boligen ligger i attraktive og familievennlige omgivelser i Olsvika, like ved barnehage. Rolige omgivelser med nærhet til flotte turområder ved sjøen og i skog og mark.

Huset er svært innholdsrikt og har 4 soverom, bad i begge etasjer, lekkert kjøkken, romslig stue, kjellerstue, nydelige terrasser og en særdeles pent opparbeidet tomt som krever minimalt vedlikehold.

Verdt å merke seg:
- Innvendig solskjerming med plissegardiner i alle soverom, stue, kjøkken og bad.

- Nytt laminatgulv i 2020.
- 4 soverom, 2 stuer og 2 bad.
- Meget pent opparbeidet uteområde av landskapsarkitekt.
- God plass til parkering og dobbel garasje m/el-bil lader.
- Sørvendt og solrik beliggenhet med god utsikt.
- Gode oppbevaringsmuligheter.
- Nærhet og utsikt til sjø og fjell.
- Stor skjermet terrasse på 46 kvm.

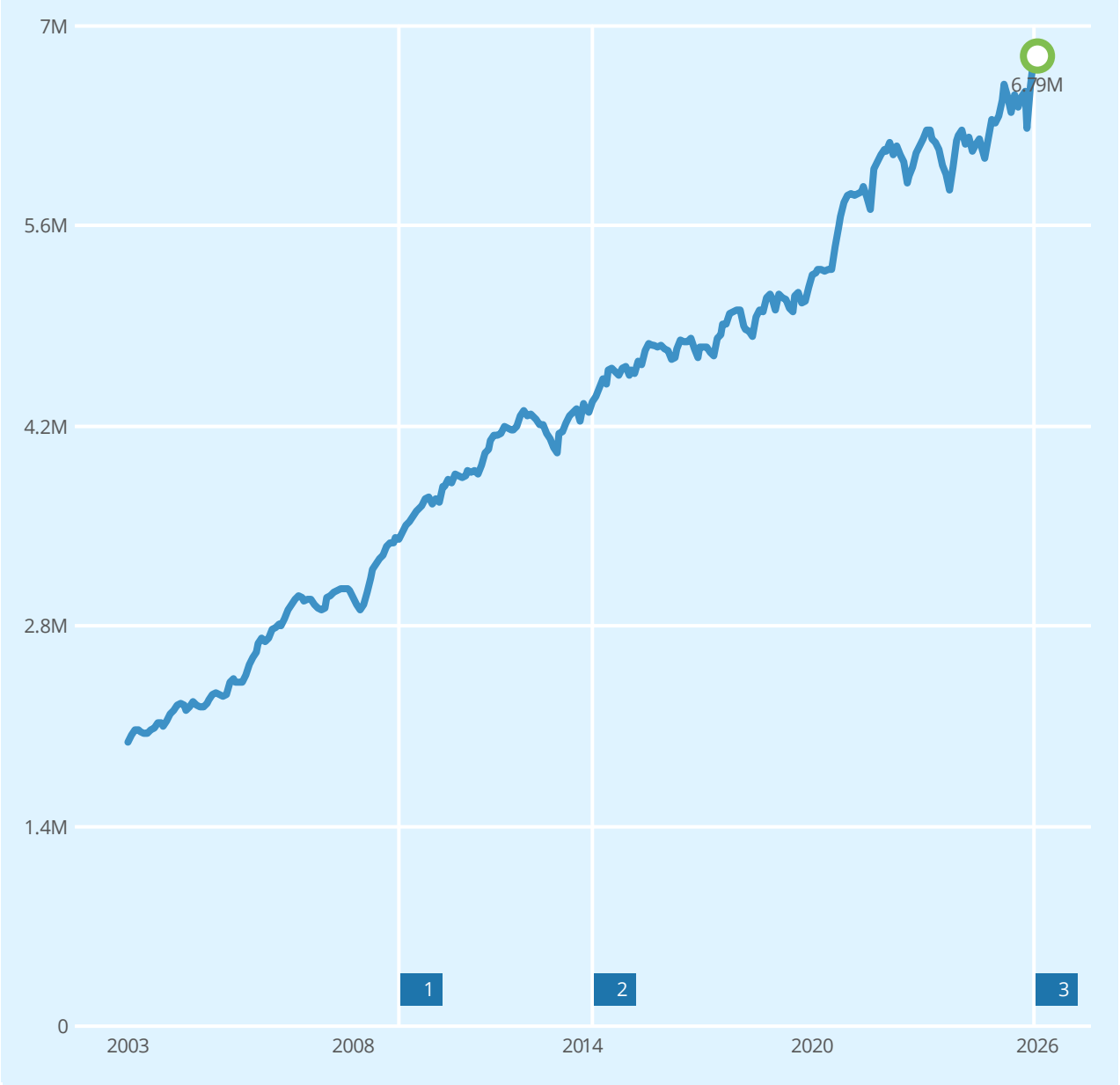
-

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2009		24.08.2009	-	450 000	-	450 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i ÅLESUND kommune nå

36
eneboliger til salgs

7.3M
7.1M
6 888 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Eneboliger solgt i ÅLESUND kommune siste 3 mnd

36
eneboliger solgt

6.1M
6.0M
5 906 000 Salgspris i snitt
5 807 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.6M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

48 849 Østre Hovdenesvegen 10
Totalpris 6 790 000

32 180 ÅLESUND kommune i snitt siste 3 mnd

21 897 Møre og Romsdal fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Østre Hovdenesvegen 10 , 6019 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 34, bnr. 350

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22395-1098 **Eiendomsverdi ref nr:** YZ9284

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nils Strand **Vår ref:** 52601068

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Nils Strand

Nils Strand
Uavhengig Takstingeniør
nils.strand@norconsult.com
401 46 611

Medansvarlig

Svein-Inge Rikstad

Svein-Inge Rikstad
Uavhengig Takstingeniør
svein-inge.rikstad@norconsult.com
414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normal tilstand og slitasje ut i fra alder.
For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det er opplyst av eier at taktekking ble rengjort i 2025.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring på kaldtloft uten funn av forhøyede verdier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med elektronisk dørlås.
Bygningen har malt 2 fløyet balkongdør i tre på kjellerstue og på stue i 1.etasje.

Det er balkongdør i 1.etasje på soverom mot nord, det er montert garderobeskap foran dør og det er derfor ikke utført funksjonstest av balkongdør.

Bygningen har malt ytterdør på soverom mot vest i kjeller.
Døråpningen er i forbindelse med etablering av soverom i kjeller kledd igjen på innsiden, av denne grunn er ikke døren funksjonstestet.

Platting mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk rekkverk og malt håndrekke i tre.

Balkong i 1.etasje mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk rekkverk og malt håndrekke i tre.

Balkong i 1.etasje mot vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk rekkverk og malt håndrekke i tre.

Utvendig trapp og platting ved hovedinngangsdør er flislagt og ha spilerekkverk og håndløper i malt tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, entrè i 1.etasje er flislagt.
Vegger har malte plater.
Innvendig tak av malte plater.

Eier opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i hele huset i 2020.

Gulv på grunn av betong.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert og det er avvik.

Boligen har isolert stålpipe som er ført igjennom yttertak og avsluttet på kaldtloft.
Det vil være mulighet for å forlenge den isolerte stålpipen ned til stue i 1.etasje dersom man ønsker å installere ildsted i boligen.

Rom under terreng:
Gulvet har laminat.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i yttervegg mot nord på kjellerstue.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,1 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Boligen har malt tretrapp.
Malt spilerekkverk og håndløper montert på vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Det er skyvedør mellom entrè og stue/kjøkken i 1.etasje.

Det er forberedt for sentralstøvsuger med rørføringer i vegg og uttak i hver etasje men det er ikke montert sentralstøvsuger.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +40 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +16 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask i stål, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon og tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i garderobeskap i entrè.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.

Beskrivelse av eiendommen

Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på kjellerstue.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,1 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Kjøkkenøy er montert.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Teknisk rom med støpt gulv kledd med vinylbelegg, vegger er av malte plater og innvendig tak av malte plater.
Det er montert plastsluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon, balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert på kaldtloft.

Det er montert vannstoppsystem på med sensorer på teknisk rom, kjøkken og bad.

Det er installert varmepumpe på kjellerstue.
Eier opplyser at det ble gjennomført service på varmepumpe høsten 2025.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på teknisk rom i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2010.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er viderført i rørsystemer under bakkenivå og det er lagt drenerende masser rundt boligen.

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.
Betonggrunnmur er kledd med skiferpanel.

Forstøtningsmurer er av betong kledd med skiferpanel mot vest.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Basert på byggemeldte tegninger datert 21.10.2009 for 1.etasje og 11.02.2026 for kjelleretasje.

Garasje

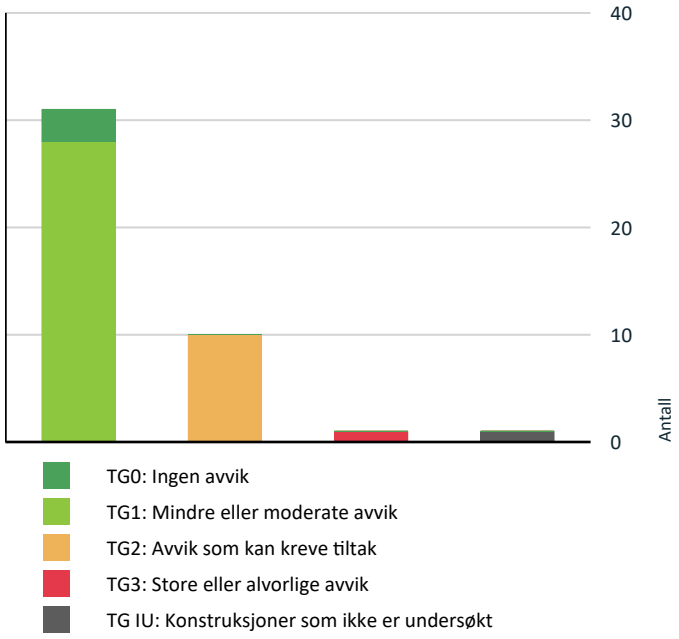
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Basert på byggemeldte tegninger datert 20.11.2014.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

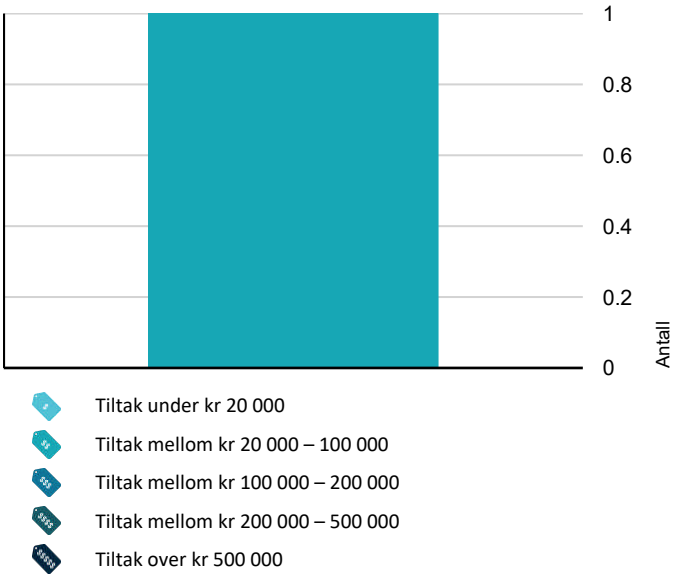
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taket har en oppgitt takvinkel på 34 grader, det er krav om snøfangere på tak som overstiger 27 grader grunnet økt risiko for snøras fra tak som kan gi skader på personer, dyr og materiell.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Kjellerdør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Rekkverk og terrassebord fremstår som værslitt.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skade på flis på utvendig trapp ved inngangsparti.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert et høydeavvik på 17mm igjennom hele rommet på soverom mot sør i kjeller.
Målt høyde ved yttervegg mot sør er 95mm og 73mm ved innervegg ved teknisk rom.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Det er avvik:

Det er opplyst av eier at vannstoppsystem er frakoblet og sensorer mangler på bad.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken har strømtilkobling via stikkontakt og har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker som har en effekt på mer enn 1500w skal være fast tilkoblet.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom i fliser ved baderomsinnredning, det er ikke registrert riss eller sprekker i fliser/flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skade på skuffefronter og benkeplate.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert manglende ferdigstilling av vinylbelegg, det er rifter i vinylbelegg rundt sluk og mangelfull avslutning av vinylbelegg mellom gulv og vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm

Brannslukningsapparat er datert 2010, det er krav til at brannslukningsapparat ikke skal være eldre enn 10år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Lagt skiferpanel på betong grunnmur.
2020	Modernisering	Lagt nytt laminatgulv i hele huset.
2021	Modernisering	Montert El-billader i garasje.
2026	Modernisering	Lagt gulv på kaldtloft i hele husets lengde.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er opplyst av eier at taktekking ble rengjort i 2025.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taket har en oppgitt takvinkel på 34 grader, det er krav om snøfangere på tak som overstiger 27 grader grunnet økt risiko for snøras fra tak som kan gi skader på personer, dyr og materiell.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende snøfangere på tak.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Det ble gjennomført fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring på kaldtloft uten funn av forhøyede verdier.



Fuktmåling med pigg ved pipegjennomføring uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 6,9 vekt%

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Hovedinngangsdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med elektronisk dørlås.

TG 1 Balkongdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt 2 fløyet balkongdør i tre på kjellerstue og på stue i 1.etasje.

Det er balkongdør i 1.etasje på soverom mot nord, det er montert garderobeskap foran dør og det er derfor ikke utført funksjonstest av balkongdør.

TG IU Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Døråpningen er i forbindelse med etablering av soverom i kjeller kledd igjen på innsiden, av denne grunn er ikke døren funksjonstestet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk rekkverk og malt håndrekke i tre.

Balkong i 1.etasje mot sør oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk rekkverk og malt håndrekke i tre.

Balkong i 1.etasje mot vest oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.
Malt spilerekkverk rekkverk og malt håndrekke i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk og terrassebord fremstår som værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av terrassebord og rekkverk på platting og balkong.



Situasjonsbilde rekkverk.



Situasjonsbilde terrassebord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp og platting ved hovedinngangsdør er flislagt og ha spilerekkverk og håndløper i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på flis på utvendig trapp ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes å skifte flis med skade.

Tilstandsrapport



Skade på flis ved hovedinngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, entrè i 1.etasje er flislagt.
Vegger har malte plater.
Innvendig tak av malte plater.

Eier opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i hele huset i 2020.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn av betong.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert og det er avvik.

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

Det er registrert et høydeavvik på 17mm igjennom hele rommet på soverom mot sør i kjeller.
Målt høyde ved yttervegg mot sør er 95mm og 73mm ved innervegg ved teknisk rom.

Gulv på grunn og etasjeskille ble nivellert stedvis, avvik andre steder kan ikke utelukkes.

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



Nivellering av gulv på grunn på soverom mot sør.



Nivellering av gulv på grunn på soverom mot sør.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe som er ført igjennom yttertak og avsluttet på kaldtloft.
Det vil være mulighet for å forlenge den isolerte stålpipen ned til stue i 1.etasje dersom man ønsker å installere ildsted i boligen.



Isolert stålpipe er avsluttet på kaldtloft.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng:
Gulvet har laminat.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i yttervegg mot nord på kjellerstue.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,1 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 8,1vekt%

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Malt spilerekkverk og håndløper montert på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Det er skyvedør mellom entrè og stue/kjøkken i 1.etasje.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er forberedt for sentralstøvsuger med rørføringer i vegg og uttak i hver etasje men det er ikke montert sentralstøvsuger.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +40 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +16 mm pr.meter.

Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

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

Det er registrert bom i fliser ved baderomsinnredning, det er ikke registrert riss eller sprekker i fliser/flisfuger som kan tilsi at konstruksjonen er i bevegelse.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone med synlig membran ved klemring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask i stål, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Manglende dreneringshull i innebygd toalettsisterne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i garderobeskap i entrè.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være under 6,0 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat under 6,0 vekt%

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Nivåforskjell mellom topp slukrist og gulv ved terskel er målt til: +30 mm
Fall mot sluk på gulv er målt til +15 mm pr.meter.
Overgang mellom gulv og dørterskel er fuget tett.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk under badekar med synlig membran ved klemring.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Manglende dreneringshull i innebygd toalettsisterne.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilfredsstillende tilluftsløsning ved dør.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på kjellerstue.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til å være 8,1 vektprosent.
0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg uten funn av forhøyede verdier. Måleresultat 8,1vekt%

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Kjøkkenøy er montert.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert skade på skuffefronter og benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

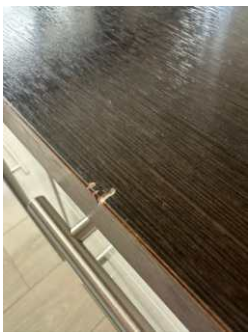
Det må påregnes lokal utbedring av skader, ved brudd i overflate kan vann trenge inn og gi skader iform av svellinger.



Skade på skuffefront på kjøkkenøy.



Skade på skuffefront.



Skade på laminatbenkeplate.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

KJELLER > TEKNISK ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Teknisk rom med støpt gulv kledd med vinylbelegg, vegger er av malte plater og innvendig tak av malte plater.
Det er montert plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende ferdigstilling av vinylbelegg, det er rifter i vinylbelegg rundt sluk og mangelfull avslutning av vinylbelegg mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes å skifte vinylbelegg på gulv.



Rift i vinylbelegg ved sluk.



Uferdig overgang mellom gulv og vegg.



Utett gjennomføring ved vannrør.



Uferdig overgang mellom gulv og dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på teknisk rom i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom.

Tilstandsrapport



Rørskap er lokalisert på teknisk rom i kjeller.



Hovedstoppekran er lokalisert på teknisk rom i kjeller.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon, balansert ventilasjonsaggregat er lokalisert på kaldtloft.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstoppsystem på med sensorer på teknisk rom, kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er opplyst av eier at vannstoppsystem er frakoblet og sensorer mangler på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er anbefalt å få vannstoppsystemer fagmessig kontrollert og satt i drift, konsekvens med å ha et vannstoppsystem som ikke er i drift er økt risiko for vannskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på kjellerstue.

Eier opplyser at det ble gjennomført service på varmepumpe høsten 2025.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er lokalisert på teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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

Varmtvannstanken har strømtilkobling via stikkontakt og har en opplyst effekt på 2000w, det er anbefalt at varmtvannstanker som har en effekt på mer enn 1500w skal være fast tilkoblet.

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



Varmtvannstank har strømtilkobling med stikkontakt.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2010

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nybygg i 2010, arbeid uført av Bravida Norge as.
   Montert AMS måler, arbeid utført av Bratseth as 06.08.2018
   Montert El-billader, arbeid utført av Acel as 28.09.2021

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskap er lokalisert på teknisk rom i kjeller.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2010.
Det er registrert at overvann fra taknedløp er viderført i rørsystemer under bakkenivå og det er lagt drenerende masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur, fundamentering av betonggrunnmur er ukjent.
Betonggrunnmur er kledd med skiferpanel.

Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong kledd med skiferpanel mot vest.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til 91cm, dagens krav til rekkverkshøyde er 100cm

Brannslukningsapparat er datert 2010, det er krav til at brannslukningsapparat ikke skal være eldre enn 10år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det er anbefalt å øke rekkverkshøyde til minimum 100cm.

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde på balkong er målt til 91cm.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering og lagring

Byggeår
2014

Kommentar
Basert på informasjon i eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med følgende konstruksjoner:

- Støpt plate på mark med ringmur av betong.
- Uisolerte bindingsverksvegger med liggende malt kledning.
- Saltak med A-takstoler av tre, belagt med betongtakstein.
- Hems med gulv av sponplater.
- Innlagt strøm.
- Malte vinduer i tre.
- Malt ytterdør i tre.
- Leddport med automatisk portåpner.
- Innvendige vegger av synlig bindingsverk.
- El-billader er montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

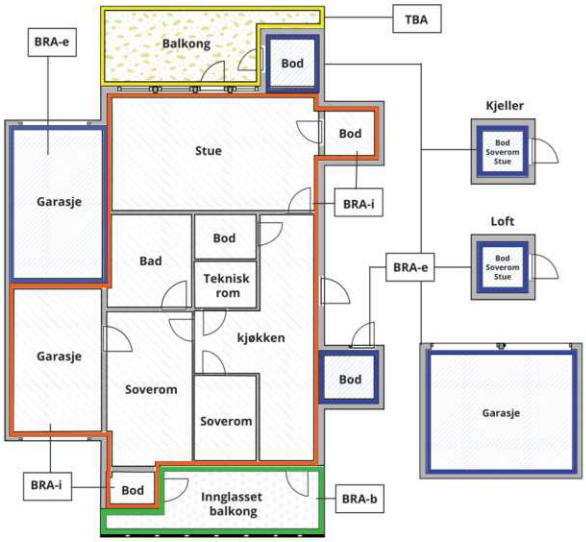
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	72			72	8
Kjeller	67			67	46
SUM	**139**				**54**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjellerstue, teknisk rom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Terrasse- og balkongareal (TBA) omfatter balkong mot vest på 1kvm, balkong mot sør på 7kvm og platting mot sør på 46kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 21.10.2009 for 1.etasje og 11.02.2026 for kjelleretasje.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt "Tilbygg/modernisering"

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		30		30			30
Hems		7		7		23	30
SUM		**37**				**23**	**60**
SUM BRA	**37**						

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på befaringsdato.

Eksternt bruksareal (BRA-e) omfatter garasje på 31kvm og hems på 7kvm.

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) omfatter areal med en takhøyde på under 1,90meter på hems.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Basert på byggemeldte tegninger datert 20.11.2014.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Nils Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	34	350		0	516.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østre Hovdenesvegen 10

Hjemmelshaver

Rieve-Kristiansen Oddvar, Bruaset Silja Fugleberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet i Olsvika i Ålesund Kommune. Kort veg til skole, barnehage og dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, biloppstillingsplass, plenarealer og stedvise beplantninger i tomtegrense.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Fra Infoland	11.03.2026		Gjennomgått	97	Nei
Del med takstmann	16.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
NS 3600	17.12.2025		Gjennomgått	178	Nei
Eier	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	16.03.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YZ9284

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313260035

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Oddvar Rieve-Kristiansen	Silja Fugleberg Bruaset

Gateadresse
Østre Hovdenesvegen 10

Poststed	Postnr
ÅLESUND	6019

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260035

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjernet og lagt nye fuger på gulv i dusj (mars 2026).
Arbeid utført av	Urke og Madsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Service av ventilasjonsanlegg (2025) Skifte av ventilasjonsrotor.
Arbeid utført av	Egset ventilasjon

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboks for elbil i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Laminatgulv ble lagt over hele huset i 2020 som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260035

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Åpnet opp mellom tidligere sportsbod og soverom for å øke størrelsen på soverom i underetasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Omgjøring godkjent av Ålesund kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313260035

Tilleggskommentar

Fjernet peisovn ifm at vi la nytt gulv i april 2020 da den var lite i bruk og tok mye plass. Stålpipe fortsatt tilgjengelig på loft. Utført av faglært, MK bygg.

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: 313260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Rieve Kristiansen	5ed98d177d94c526c5840 6adb913668922fab05d	23.03.2026 09:13:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silja Bruaset	07749be0e2ae89d21122f 251218574323e28dcee	23.03.2026 07:24:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 313260035

→ 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

enova

Energiattest



Adresse	
Østre Hovdenesvegen 10, 6019 ÅLESUND	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272703**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300089090**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **350**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
118,07 kWh/m²	**15 821 kWh**

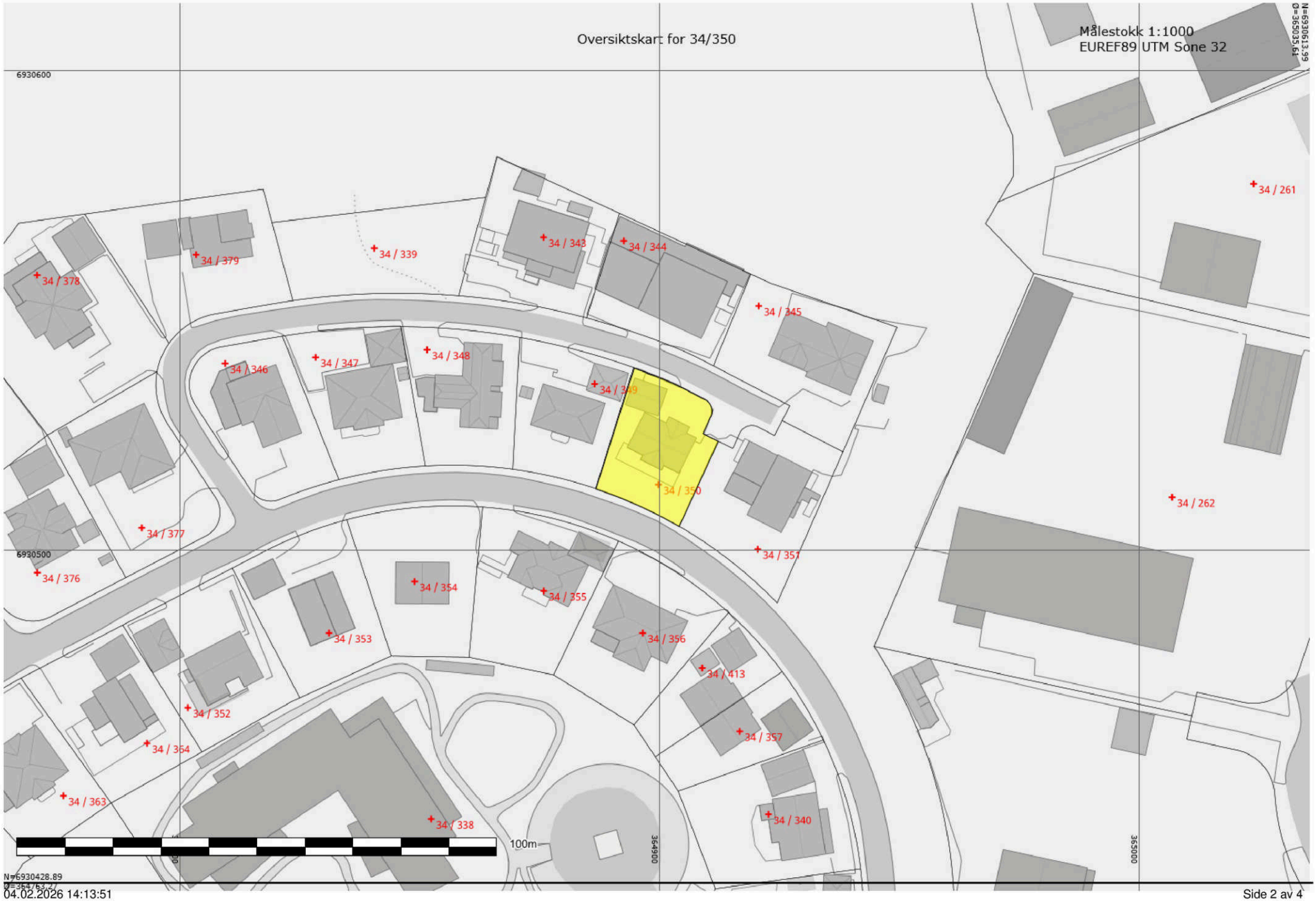
Ålesund kommune

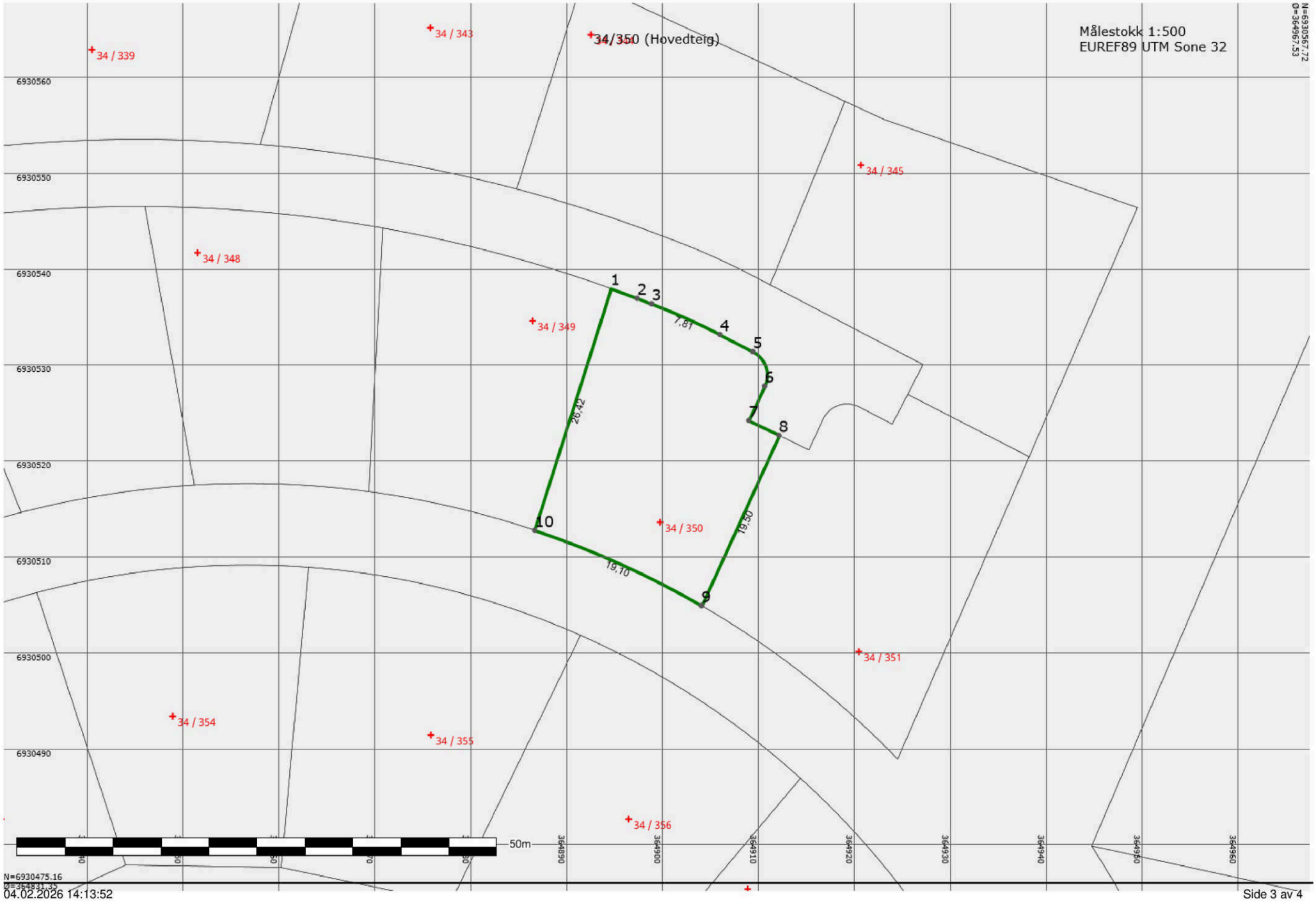
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	**34**	**350**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 34/350
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930613.99
Ø=365035.61
6930600
6930500
34 / 261
34 / 262
34 / 339
34 / 343
34 / 344
34 / 345
34 / 379
34 / 378
34 / 346
34 / 347
34 / 348
34 / 349
34 / 350
34 / 351
34 / 377
34 / 376
34 / 354
34 / 355
34 / 353
34 / 356
34 / 413
34 / 352
34 / 357
34 / 354
34 / 363
34 / 338
34 / 340
100m
364900
365000
N=6930428.89
Ø=364763.27


34/350 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6930567.72
Ø=364967.53
34 / 339
34 / 343
34 / 345
34 / 348
34 / 349
34 / 350
34 / 351
34 / 354
34 / 355
34 / 356
6930560
6930550
6930540
6930530
6930520
6930510
6930500
6930490
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
7.81
26.42
19.50
19.10
50m
364890
364900
364910
364920
364930
364940
364950
364960
N=6930475.16
Ø=364831.32

Areal og koordinater

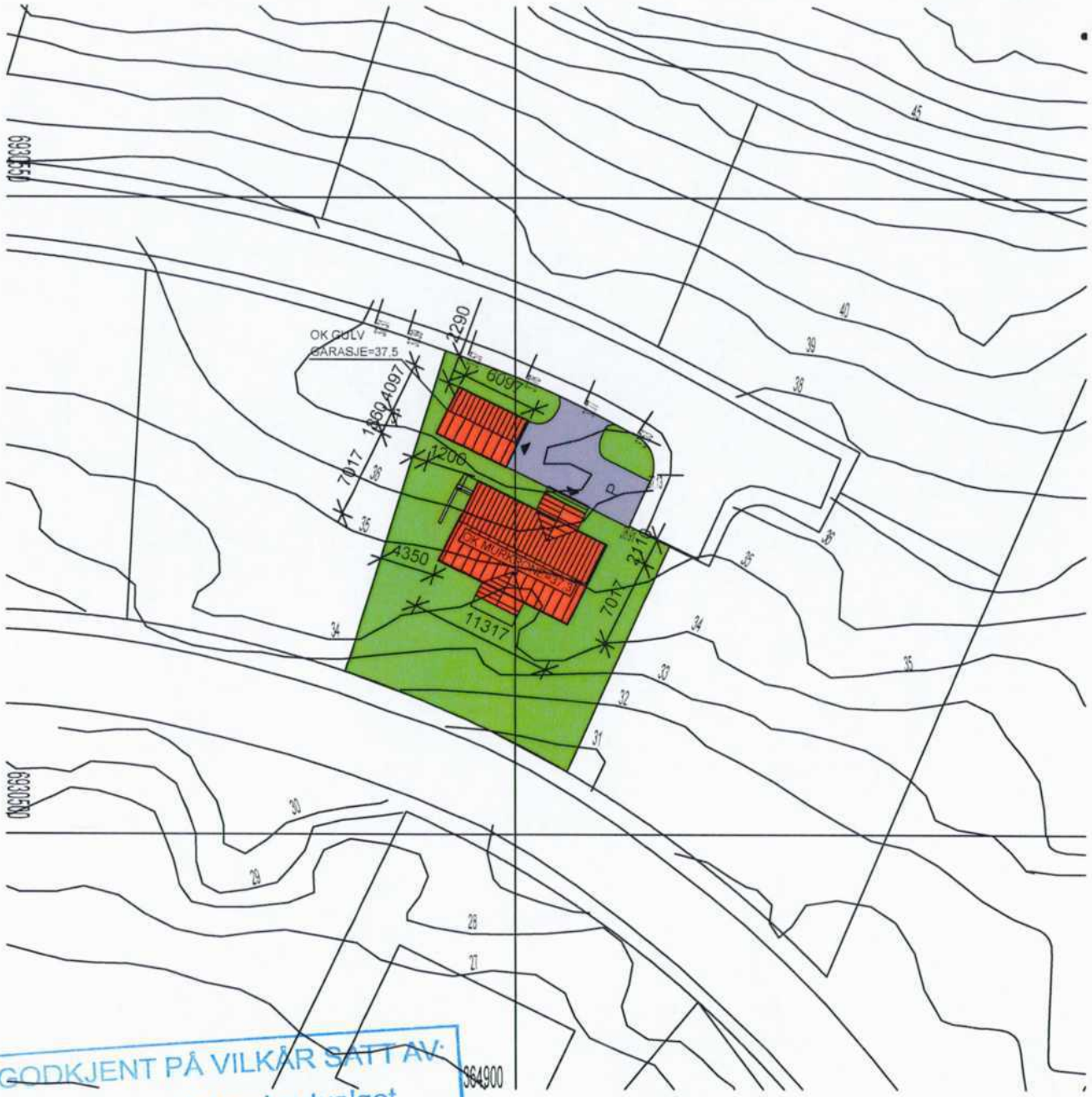
Areal: 516,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6930513,58 Øst: 364899,80

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6930537,97	364894,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	146,50
			2,97	Ikke hjelpelinje		5	
2	6930536,94	364897,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			1,61	Ikke hjelpelinje		5	
3	6930536,37	364898,90	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	66,50
			7,81	Ikke hjelpelinje		5	
4	6930533,17	364906,03	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			3,87	Ikke hjelpelinje		5	
5	6930531,38	364909,46	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	2,75
			4,18	Ikke hjelpelinje		5	
6	6930527,79	364910,68	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			3,95	Ikke hjelpelinje		5	
7	6930524,21	364909,03	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			3,50	Ikke hjelpelinje		5	
8	6930522,66	364912,17	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			19,50	Ikke hjelpelinje		5	
9	6930504,91	364904,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	94,25
			19,10	Ikke hjelpelinje		5	
10	6930512,76	364886,71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			26,42	Ikke hjelpelinje		5	

Vedlegg nr. D1 | Side 1 av 1

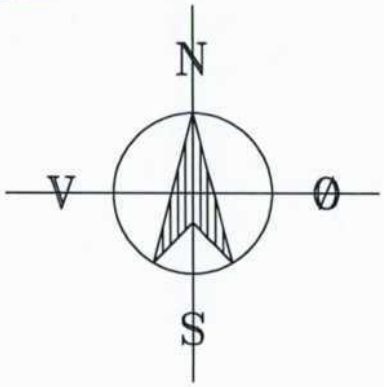


GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:

- ☐ Bygge- og delesaksutvalget
- ☒ Plan- og bygningssjefen

☒ Sak nr. 810/09 Dato. 21.10.09

☐ Brev datert .....



C	REV.	P.B.	05.11.09
B	REV.	P.B.	03.11.09
A	REV.	K.K.	08.07.09

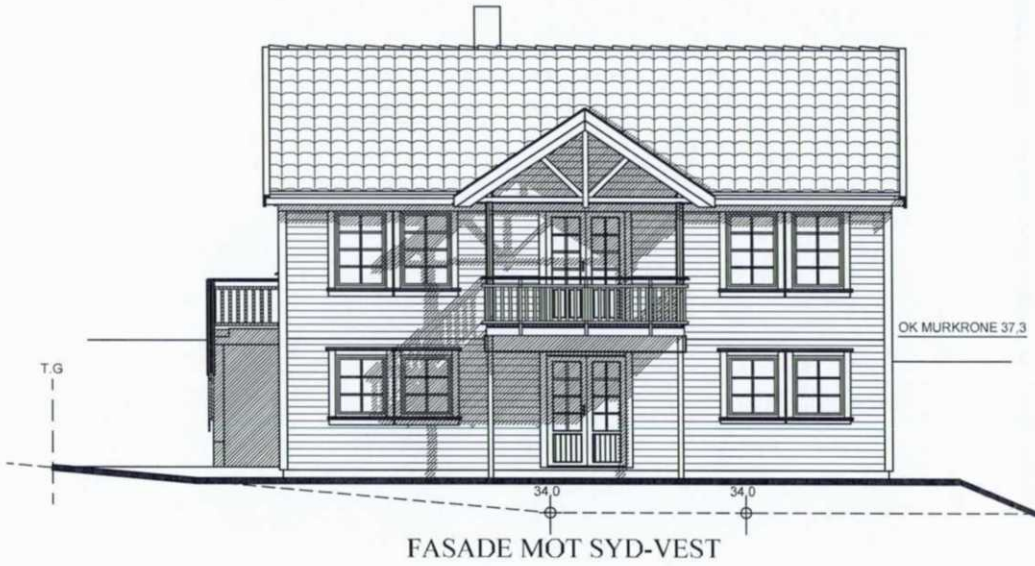
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER:	Oddvar Rieve og Silja Bruaset	MÅL: 1:500	DATO 30.06.09
BYGGEPLASS:	Storskjerva Ålesund	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	K.O.N.
TEGN. TYPE:	SITUASJONSKART	KONTROLLERT:	

GNR./B.NR.	34/350		
HUSTYPE: FAGERLI EGEN	KONSULENT: Vibeke Bjørkavåg	PROSJEKT: 5884	TEGN. NR. 001
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING PB 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAX 23246001	

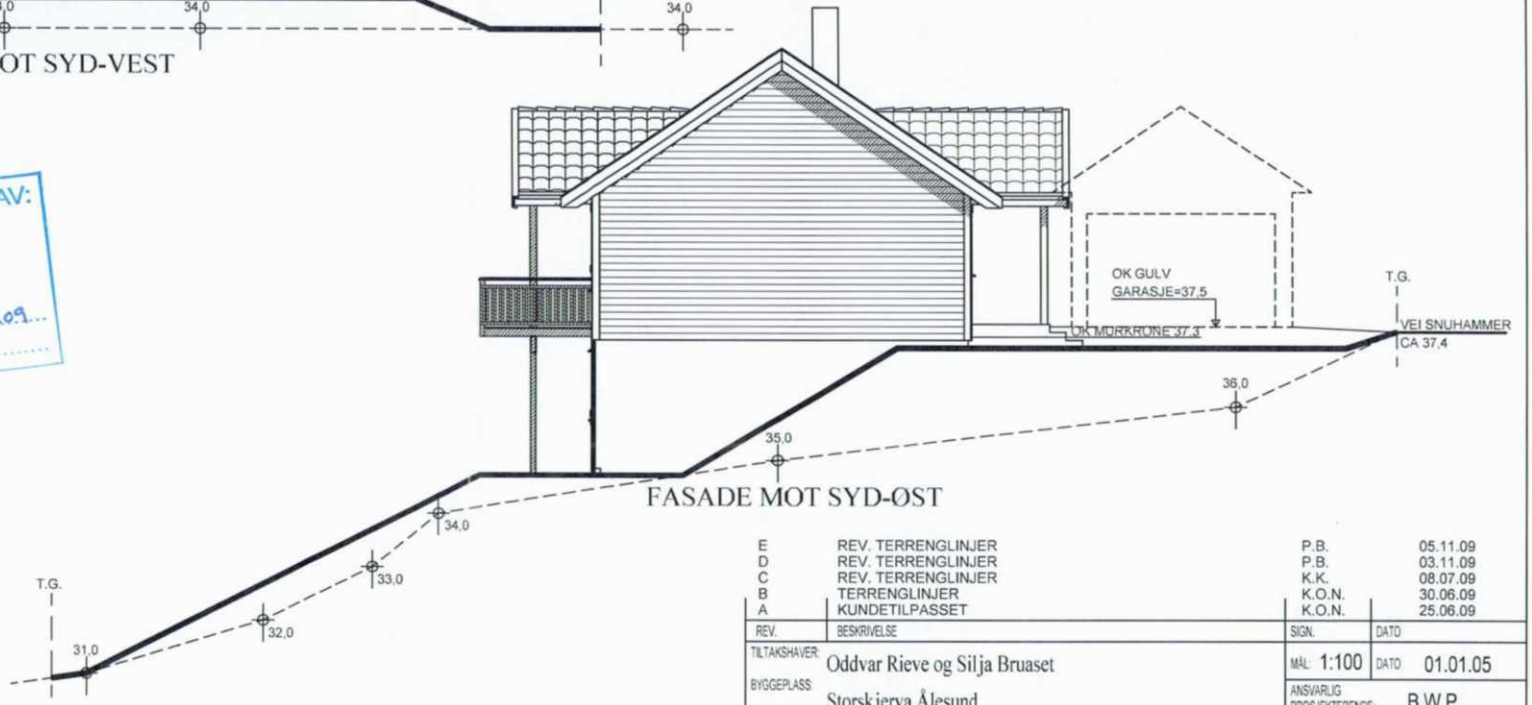
Block Watne

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

Vedlegg nr. E2 | Side 1 av 1



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 810/09 ..... Dato: 21.10.09...
☐ Brev datert .....

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
E	REV. TERRENGLINJER	P.B.	05.11.09
D	REV. TERRENGLINJER	P.B.	03.11.09
C	REV. TERRENGLINJER	K.K.	08.07.09
B	TERRENGLINJER	K.O.N.	30.06.09
A	KUNDETILPASSET	K.O.N.	25.06.09

TILTAKSHAVER: Oddvar Rieve og Silja Bruaset
MÅL: 1:100 DATO: 01.01.05
BYGGEPLASS: Storskjerva Ålesund
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
TEGN. TYPE: FASADER
G.NR./B.NR.: 34/350
KONTROLLERT:
HUSTYPE: FAGERLI EGEN
KONSULENT: Vibeke Bjørkavåg
PROSJEKT: 5884
TEGN. NR.: 102
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

Block Watne

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

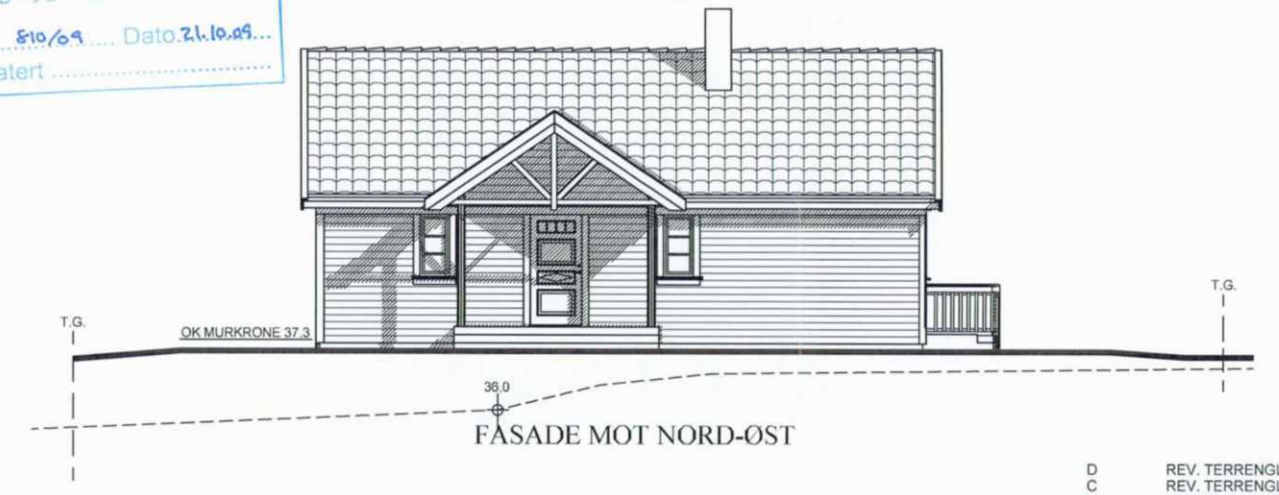
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg nr. E3 | Side 1 av 1



FASADE MOT NORD-VEST

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
☒ Sak nr. 510/09 .... Dato. 21.10.09...
☐ Brev datert .....



FASADE MOT NORD-ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
D	REV. TERRENGLINJER	P.B.	03.11.09
C	REV. TERRENGLINJER	K.K.	08.07.09
B	TERRENGLINJER	K.O.N.	30.06.09
A	KUNDETILPASSET	K.O.N.	25.06.09

TILTAKSHAVER: Oddvar Rieve og Silja Bruaset
MÅL: 1:100 DATO 01.01.05
BYGGEPLASS: Storskjerva Ålesund
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
TEGN. TYPE: FASADER
G.NR./B.NR. 34/350
KONTROLLERT:

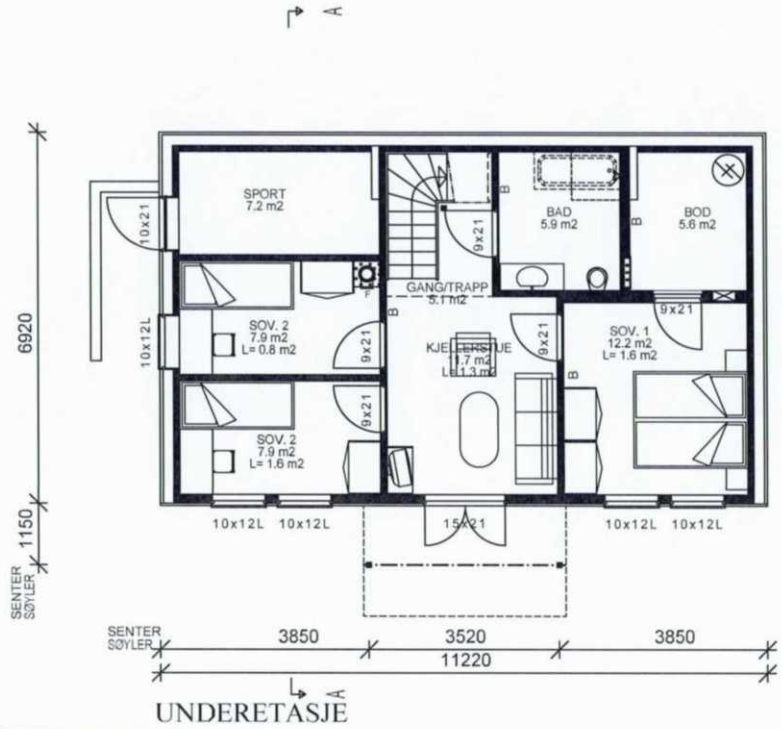
Block Watne

HUSTYPE: FAGERLI EGEN
KONSULENT: Vibeke Bjørkavåg
PROSJEKT 5884
TEGN. NR. 103

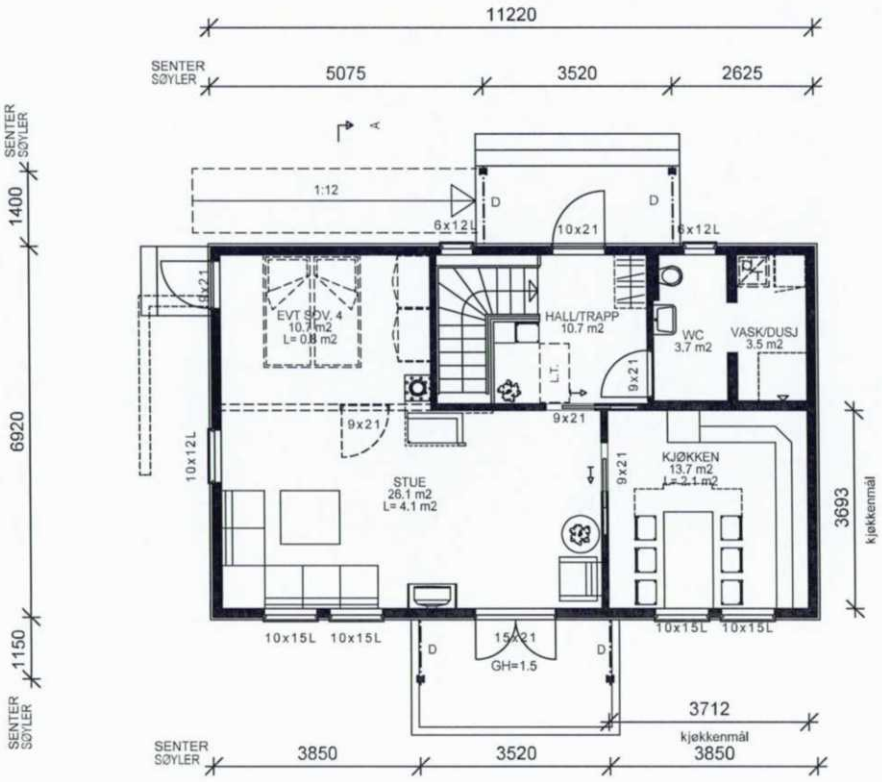
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23248000 FAX 23248001

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



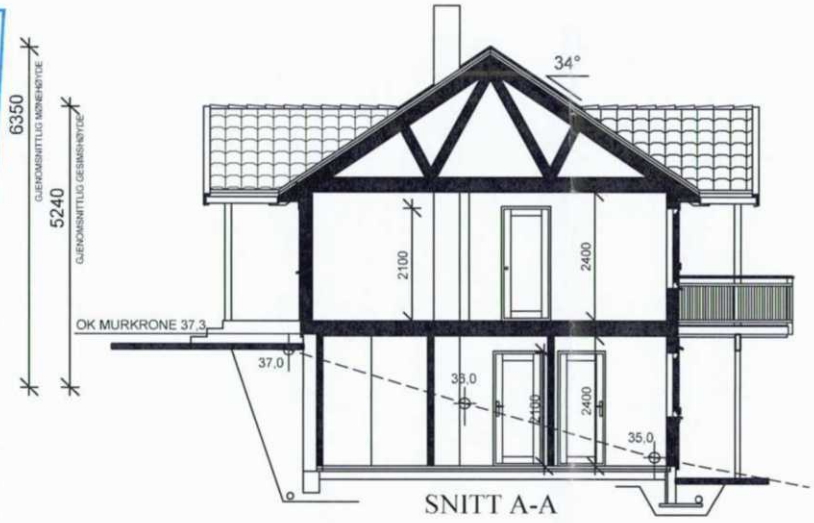
UNDERETASJE



1.ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
- ☐ Bygge- og delesaksutvalget
- ☒ Plan- og bygningssjefen
- ☒ Sak nr. 816/09 ..... Dato. 21.10.09
- ☐ Brev datert .....



SNITT A-A

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

	Leilighet		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U.ETG.	67,2 m2	59,4 m2	52,9 m2
1. ETG.	71,9 m2	71,9 m2	71,9 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM HOVEDLEILIGHET	139,1 m2	131,3 m2	124,8 m2
BYA = 93,3 m2			

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
F	REV. TERRENGLINJER	P.B.	05.11.09
E	REV. TERRENGLINJER	P.B.	03.11.09
D	PÅFORRING BAD	K.O.N.	07.10.09
C	REV. TERRENGLINJER	K.K.	08.07.09
B	REV. BAD	K.O.N.	30.06.09
A	KUNDETILPASSET	K.O.N.	25.06.09

TILTAKSHAVER: Oddvar Rieve og Silja Bruaset
MÅL: 1:100 DATO 01.01.05
BYGGEPLASS: Storskjerva Ålesund
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
TEGN. TYPE: PLANER-SNITT
G.NR./B.NR. 34/350
KONTROLLERT:
HUSTYPE: FAGERLI EGEN
KONSULENT: Vibeke Bjørkavåg
PROSJEKT 5884
TEGN. NR. 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

Block Watne

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

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

Ålesund kommune

Silja Fugleberg Bruaset
Østre Hovdenesvegen 10
6019 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/1326, 26/15855	L42 34/350	13.02.2026

Gbnr. 34/350 - Vedtak - Østre Hovdenesvegen - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Behandling:

Delegert sak nummer: 269/26	Dato: 13.02.2026

Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggestad:	Gbnr. 34/350 Østre Hovdenesvegen 10
Tiltakshavar:	Silja Fugleberg Bruaset
Søknad komplett:	11.02.2026

Delegert vedtak:
Vi godkjenner søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er godkjent som vist på tegninger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d.

Saksopplysninger
Vi viser til søknad uten ansvarsrett mottatt hos oss 22.01.2026. Søknaden var komplett 11.02.2026.

I området gjelder følgende areal- og reguleringsplaner:
1. Reguleringsplan for Hovdeland - Storskjerva med bestemmer, gjeldende fra 02.09.2004.
2. Arealdelen av kommuneplan for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldende fra 09.03.2017.

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
Eiendommen er knyttet til offentlig veg og VA-anlegg. Tiltaket forutsetter ingen endringer.

Tiltaket e ikke nabovarslet. Vi anser at tiltaket ikke berører interesser til naboer og gjenboere, og at nabovarsling derfor kan unnlates, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3 andre ledd.

Vurderinger

Saken gjelder:
Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav d.

Tiltaket omhandler fjerning av lettvegg mellom sportsbod og soverom for å utvide soverommet. Arealet til eksisterende soverom vil øke fra 7,9 m2 til 15,1 m2. Eksisterende ytterdør i sportsbod vil bli bygget igjen, isolert og kledd med gipsvegger.

Planmessige forhold og dispensasjoner:
Vi anser tiltaket til å være innenfor vedtatte planer.

Konklusjon
Vi godkjenner tiltaket som omsøkt.

Andre opplysninger:
Du har rett til å klage på vedtaket. Se vedlegg for mer informasjon om klagerett i byggesaker.

Aktuelle parter blir orientert om vedtaket.

Gebyr blir fakturert i samsvar med satser fastsatt av bystyret, og blir sendt til deg seinere.
Du kan ikke bruke tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Husk å legge ved opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Opplysningene sendes til postmottak@alesund.kommune.no sammen med søknad om brukstillatelse / ferdigattest.

Tillatelsen skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen. Vi gjør oppmerksom på at du må søke på nytt om byggearbeidet ikke er satt i gang innen tre år. Du må også søke på nytt om arbeidet blir innstilt i mer enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør også oppmerksom på at tiltaket blir registrert i Statens kartverk (Matrikkelen), og at kommunale vann- og avløpsgebyr kan bli regnet ut fra det areal som er ført i der.

Gjeldende lover, forskrifter og reguleringsplaner skal følges, med mindre du har fått uttrykkelig dispensasjon.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/1326» og gbnr. 34/350.

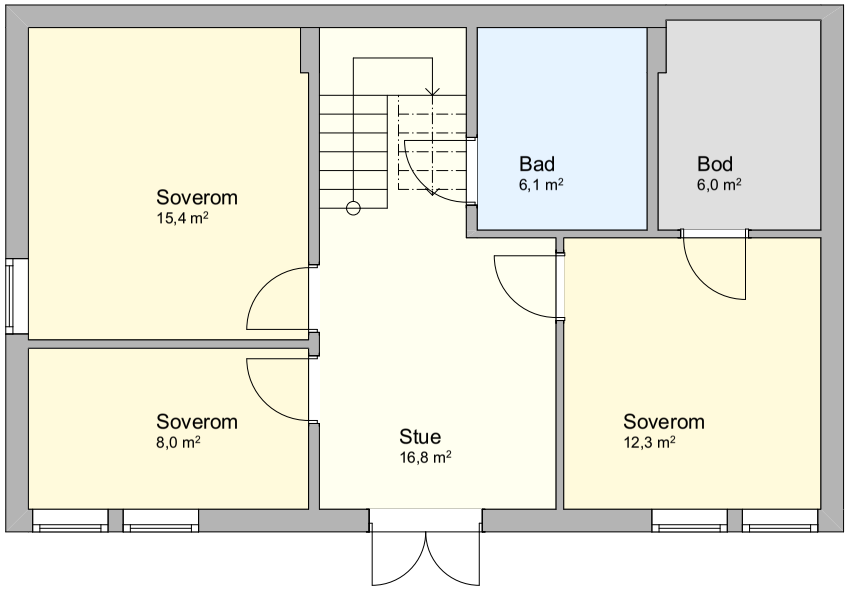
Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.
https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/

Med hilsen

Lis Vikse
seniorrådgiver

Sara Sofie Øybakk Gerhardsen
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

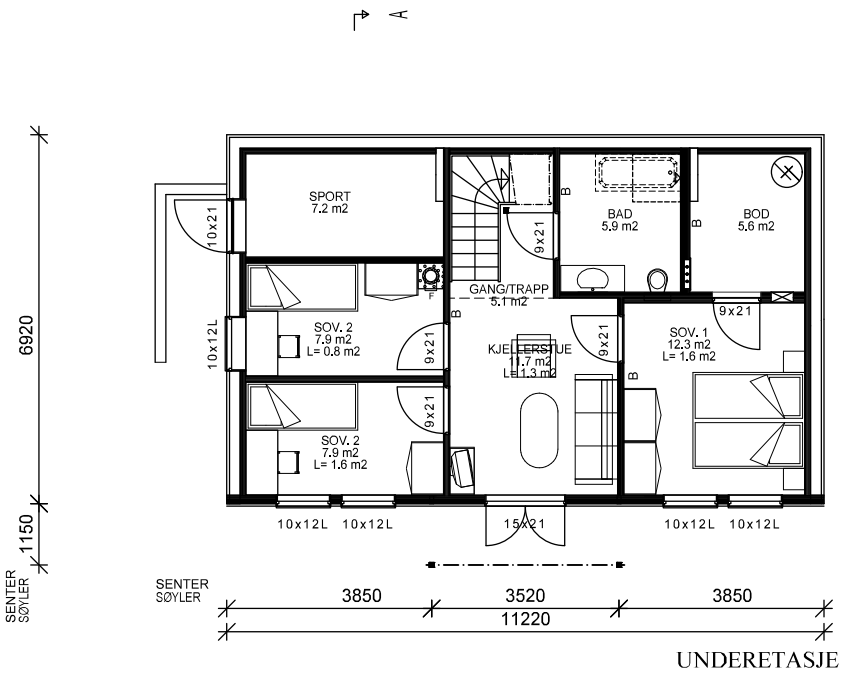


52601068 - **A20-01** - Østre Hovdenesvegen 10 - **Plan sokkel** - 1:100 - 11-02-2026

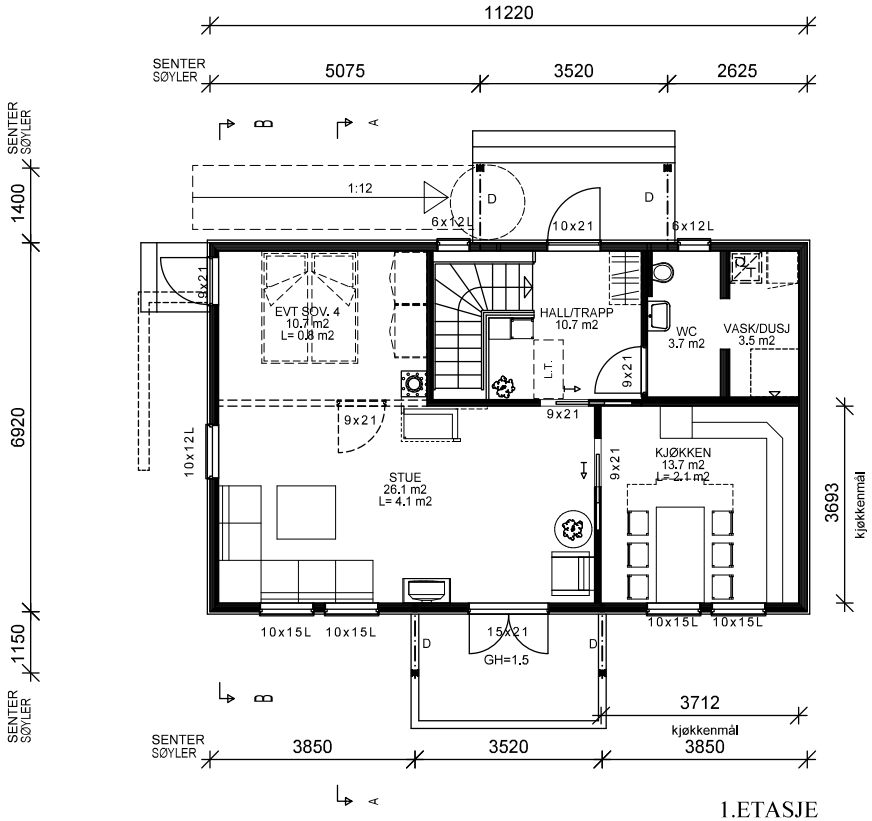
Norconsult

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som fremgår nedenfor.
Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver,
og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

X:\nor\oppdrag\Alesund2\526\01\52601068\BIM\Arkitektur\Østre Hovdenesvegen 10.pln - A3 - liinbra - 15:20 - onsdag 11. februar 2026

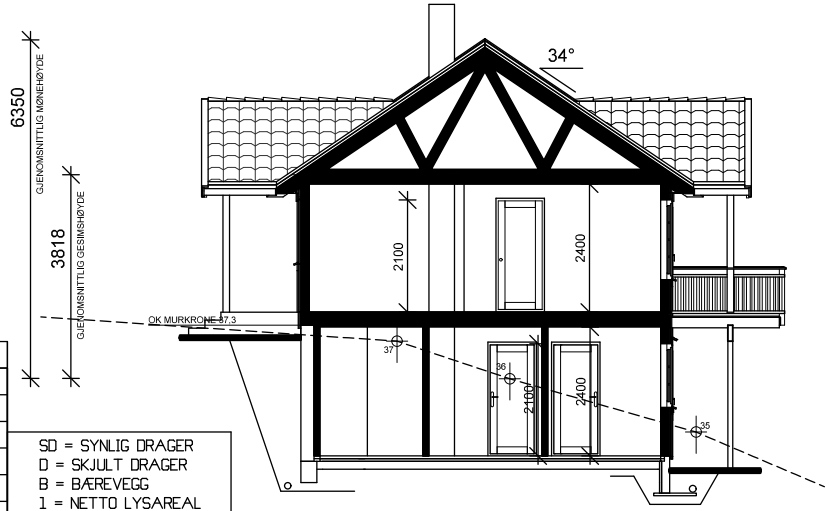


UNDERETASJE



1.ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.



SNITT A-A

	Leilighet		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
KJELLER/U.ETG.	67,2 m2	59,4 m2	52,9 m2
1. ETG.	71,9 m2	71,9 m2	71,9 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM HOVEDLEILIGHET	139,1 m2	131,3 m2	124,8 m2
BYA = 93,3 m2			

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

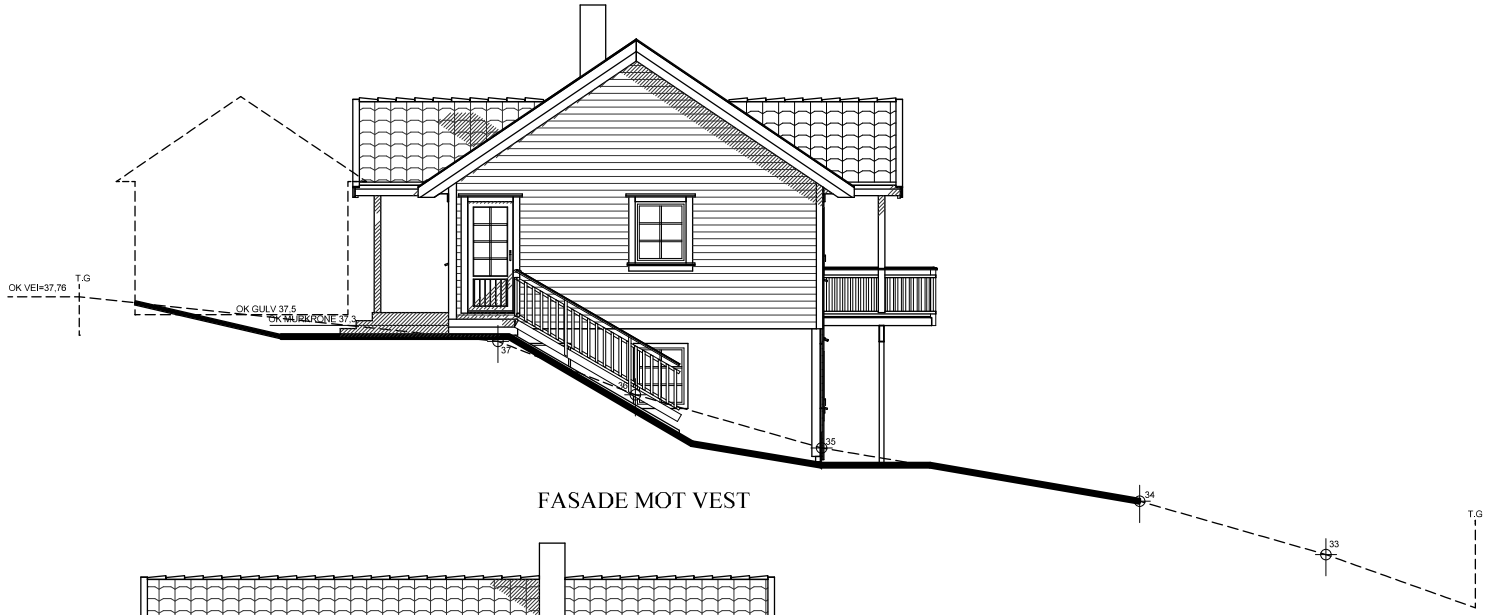
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. TERRENGLINJER	K.K.	08.07.09
B	REV. BAD	K.O.N.	30.06.09
A	KUNDETILPASSET	K.O.N.	25.06.09

TILTAKSHAVER: Oddvar Rieve og Silja Bruaset
BYGGEPLASS: Storskjerva Ålesund
TEGN. TYPE: PLANER
G.NR./B.NR.: 34/350
MÅL: 1:100 DATO: 01.01.05
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:
HUSTYPE: FAGERLI EGEN
KONSULENT: Vibeke Bjørkavåg
PROSJEKT: 5884
TEGN. NR.: 101
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

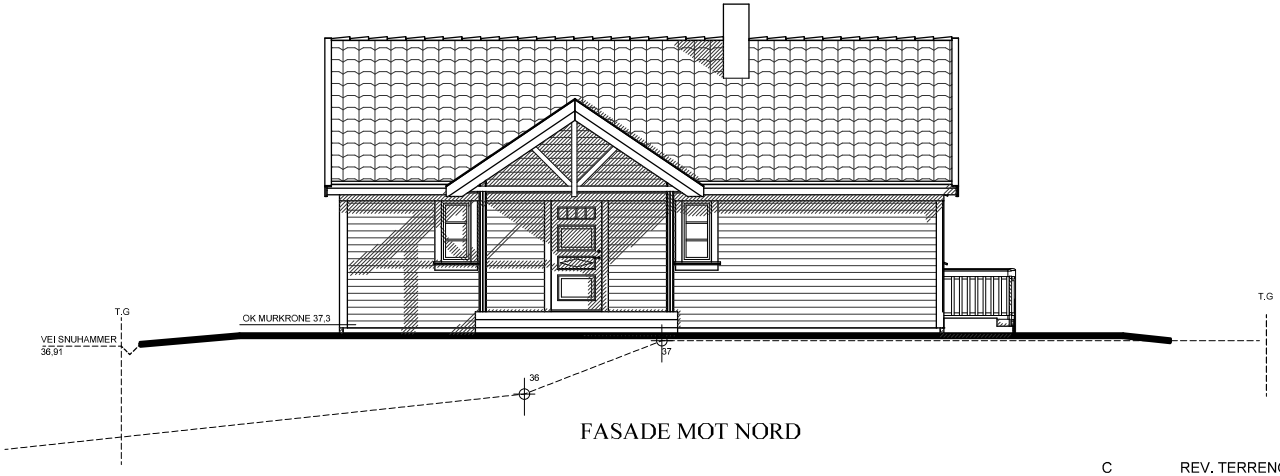
Block Watne

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

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



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. TERRENGLINJER	K.K.	08.07.09
B	TERRENGLINJER	K.O.N.	30.06.09
A	KUNDETILPASSET	K.O.N.	25.06.09

TILTAKSHAVER: Oddvar Rieve og Silja Bruaset

BYGGEPLASS: Storskjerva Ålesund

TEGN. TYPE: FASADER2

G.NR./B.NR.: 34/350

MÅL: 1:100 DATO: 01.01.05

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: FAGERLI EGEN

KONSULENT: Vibeke Bjørkavåg

PROSJEKT: 5884

TEGN. NR.: 103

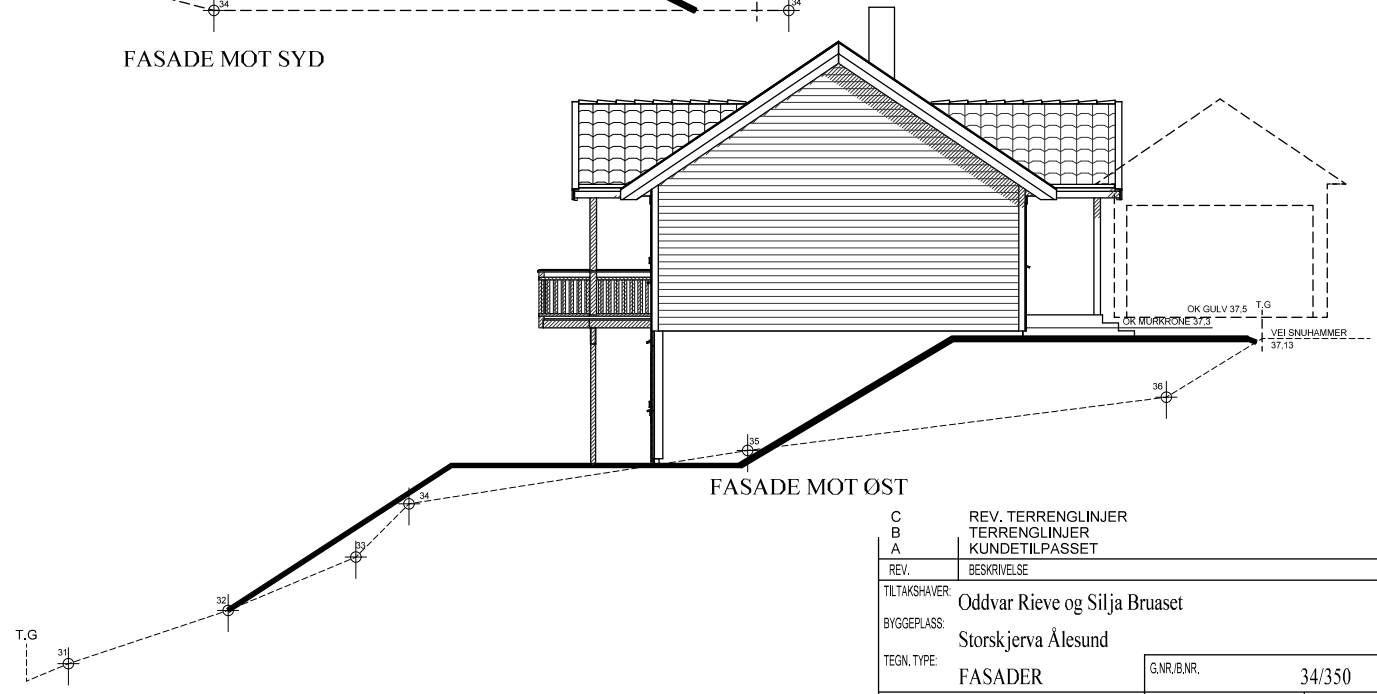
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

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

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
C	REV. TERRENGLINJER	K.K.	08.07.09
B	TERRENGLINJER	K.O.N.	30.06.09
A	KUNDETILPASSET	K.O.N.	25.06.09

TILTAKSHAVER: Oddvar Rieve og Silja Bruaset

BYGGEPLASS: Storskjerva Ålesund

TEGN. TYPE: FASADER

G.NR./B.NR.: 34/350

MÅL: 1:100 DATO: 01.01.05

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: FAGERLI EGEN

KONSULENT: Vibeke Bjørkavåg

PROSJEKT: 5884

TEGN. NR.: 102

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS.

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

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

Situasjonskart

Norkart

Kommune: Ålesund
Eiendom: 34/350
Adresse: Østre Hovdenesvegen 10
Dato: 14.01.2026
Målestokk: 1:500

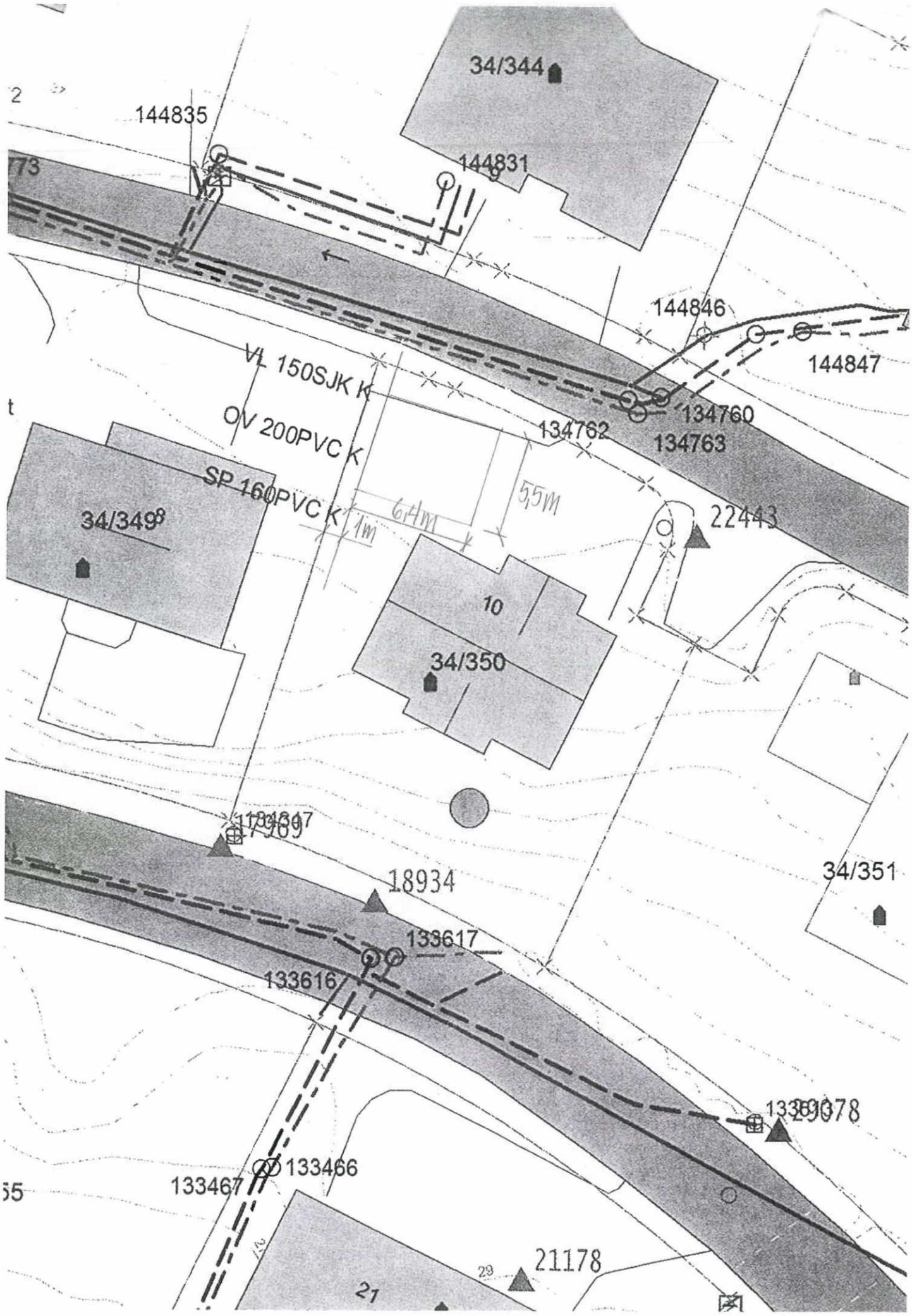
N

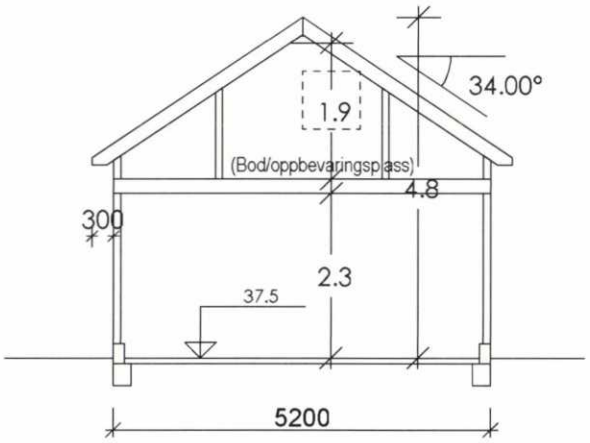
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv

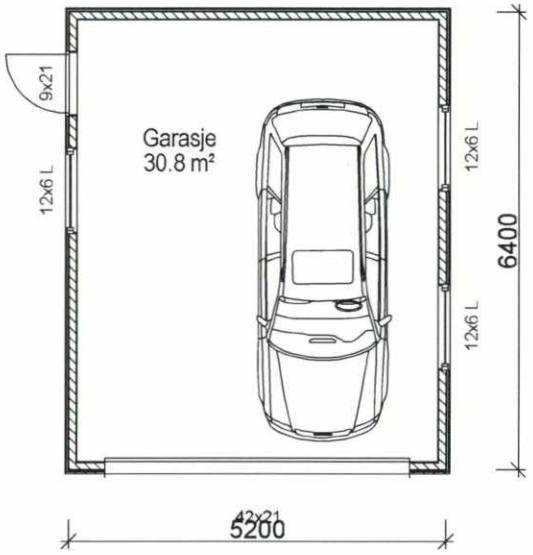


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.


34/344
144835
144831
144846
144847
VL 150SJK K
OV 200PVC K
SP 160PVC K
134760
134762
134763
5,5m
6,4m
1m
34/349
22443
10
34/350
34/351
18934
133617
133616
133466
133467
21178
21
29



SNITT



PLAN

BYA: 33,3 m2
BRA: 30,8 m2
Grunnflate: 33,3 m2

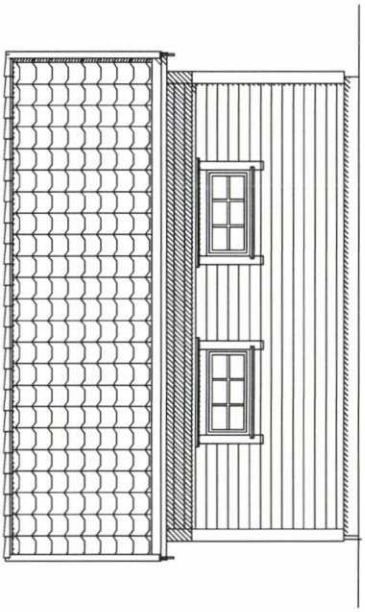
DATA DESIGN SYSTEM

SH TEGNESERVICE
48 02 36 62
synnove.hustoff@mimer.no

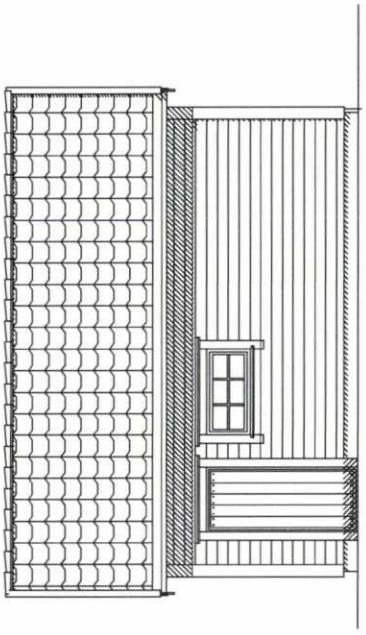
Tiltakshaver	Oddvar Rieve og Silja Bruaset		
Byggeplass	Østre Hovdenesvegen 10	Dato	20.11.2014
Kommune	Ålesund	Tegn	SH
		Prosjekt	1423
Gnr 34	Bnr 350 Mål 1 : 100	Tegn.nr	501
Garasje: Plan og snitt			

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

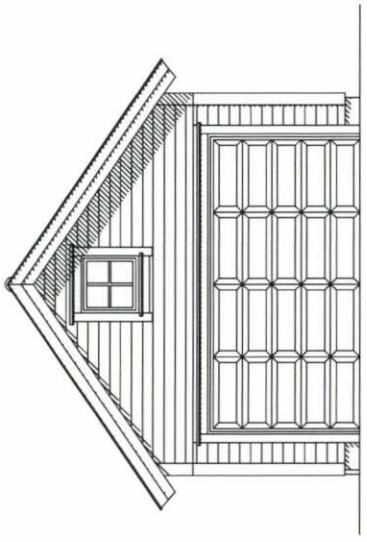
PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com



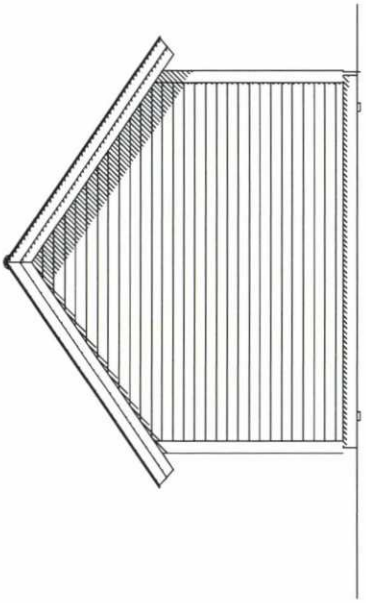
FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE VEST

DATA DESIGN SYSTEM

SH TEGNESERVICE
48 02 36 62
synnove.hustoft@mimer.no

Tiltakshaver:	Oddvar Rieve og Silja Bruaset
Byggeplass:	Østre Hovdenesvegen 10
Kommune:	Ålesund
Gnr: 34	Bnr: 350 Mål: 1 : 100
Garasje: Fasader	

Dato:	20.11.2014
Tegn:	SH
Prosjekt:	1423
Tegn.nr:	502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

NELFO ELSIKKERHETSDOKUMENTASJON

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

ACEL

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Acel AS
Kontaktperson:	Teige Michel
Adresse:	Ystnesgata 32
Postnr/Sted:	6007 ÅLESUND
Telefon:	70111700
E-post:	post@acel.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	988233315
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Oddvar Rieve-Kristiansen	
Kontaktperson:		
Adresse:		
Postnr/Sted:		
Telefon/Mobil:		98606415
E-post:	oddvar@wernerinvest.no	
Kundenummer:	11721	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Oddvar Rieve-Kristiansen		
Adresse:	Østre Hovdenesvegen 10		
Postnr/Sted	6019 ÅLESUND	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
663988	01.01.1900	28.09.2021

Anleggsbeskrivelse

☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Bolighus
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

Ny kurs,kabel og el bil lader i garasje

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	Stian Instebø
Dato:	28.09.2021
Signatur:	

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hovdenesvegen 10 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

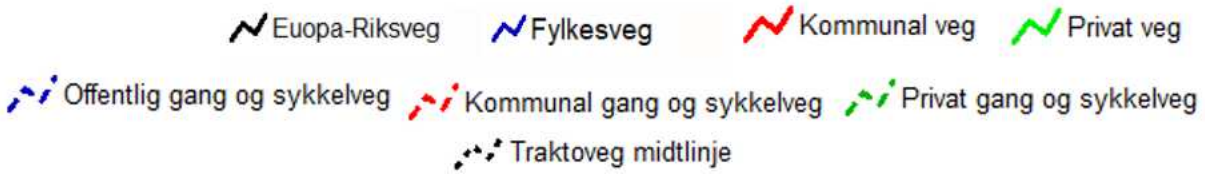
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skap
- Voll
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Trafikkøy
- Parkeringsområde
- Toppunkt Ålesund
- Lekeplass
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Hekk
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Hydrant
- Gang- og sykkelveg
- Tank
- Eiendomsteig
- Bebygd område
- Bygningspunkt
- Mast
- Flaggstang
- Frittstående mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Kumlokk
- Veg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Industriområde
- Skog

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

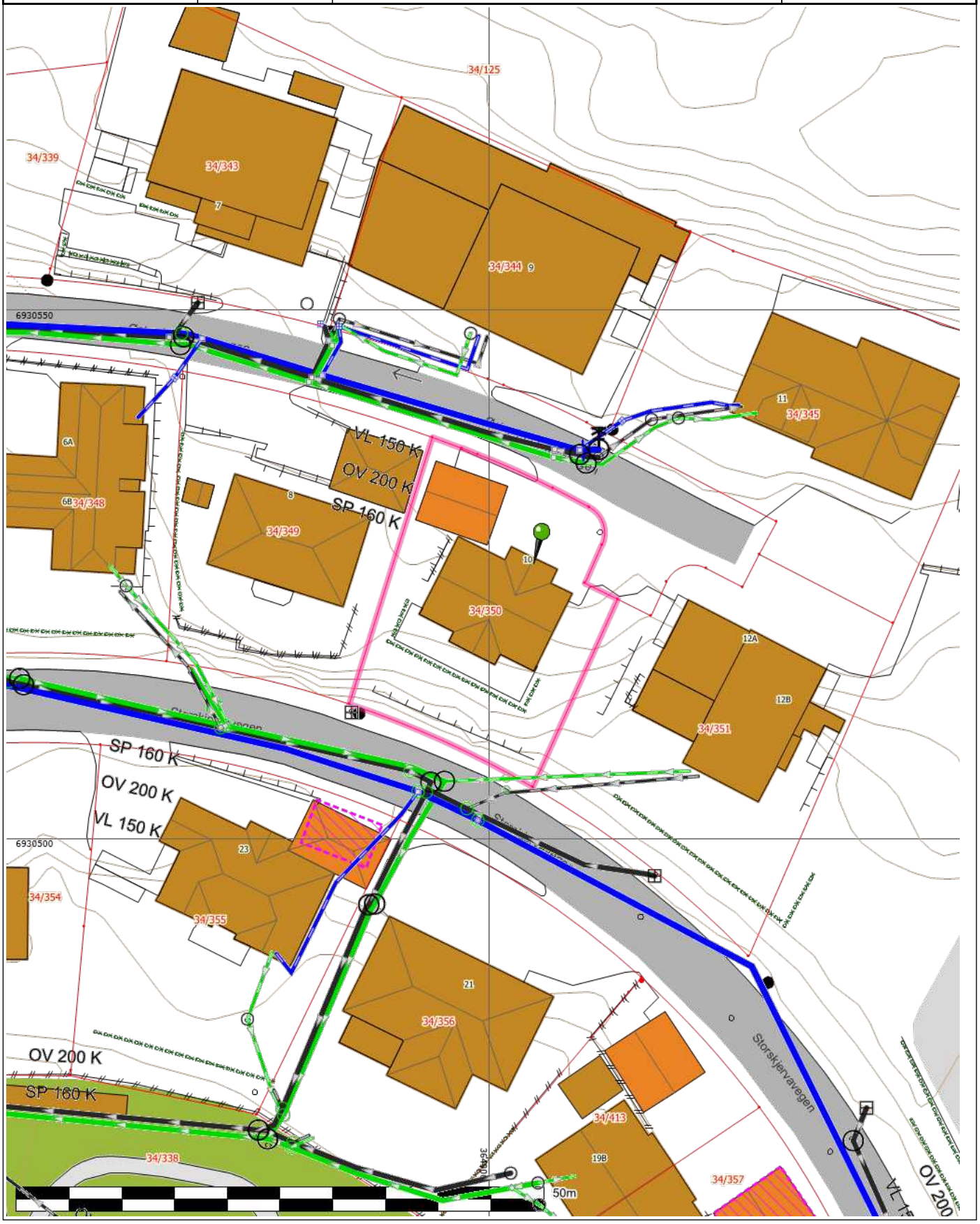
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hovdenesvegen 10 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:500



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Grenselinje nøyaktig måling
- Gjerde
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Industriområde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skap
- Voll
- Loddrett mur
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Kumlokk
- Høydekurve 1m Ålesund
- Lekeplass
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grensepunkt
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg | Kommunal gang og sykkelveg | Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) | Hydrant | Kum | Pumpestasjon | Renseanlegg

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

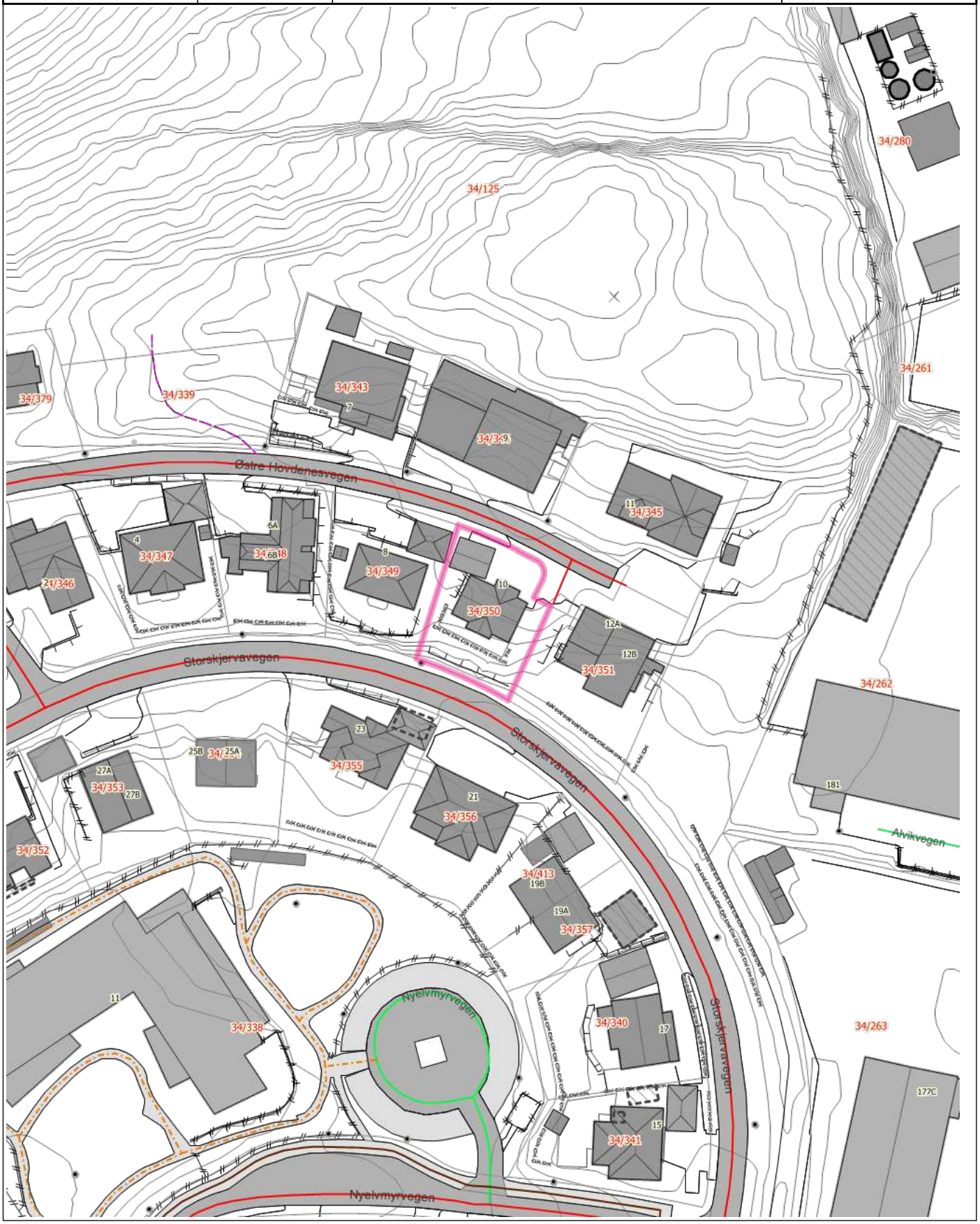
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hovdenesvegen 10 6019 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

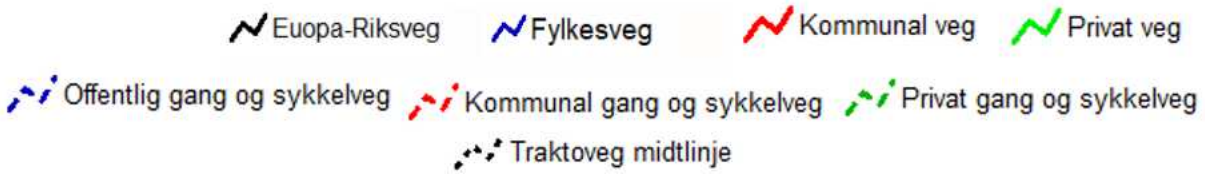
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Fortau
Gangveg	Kjøreveg	Kjøreveg
Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	Sti
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Grenselinje nøyaktig måling	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Sti	Sti	Hekk
MurFrittstående	MurLoddrett	Gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
VegAnnenAvgrensning	AnnetVegarealAvgrensning	VegAnnenAvgrensning
Høydekurve 1m Ålesund	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Næring og carport
Trafikkøy	Gang- og sykkelveg	Veg
Parkeringsområde	Tank	Toppunkt Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



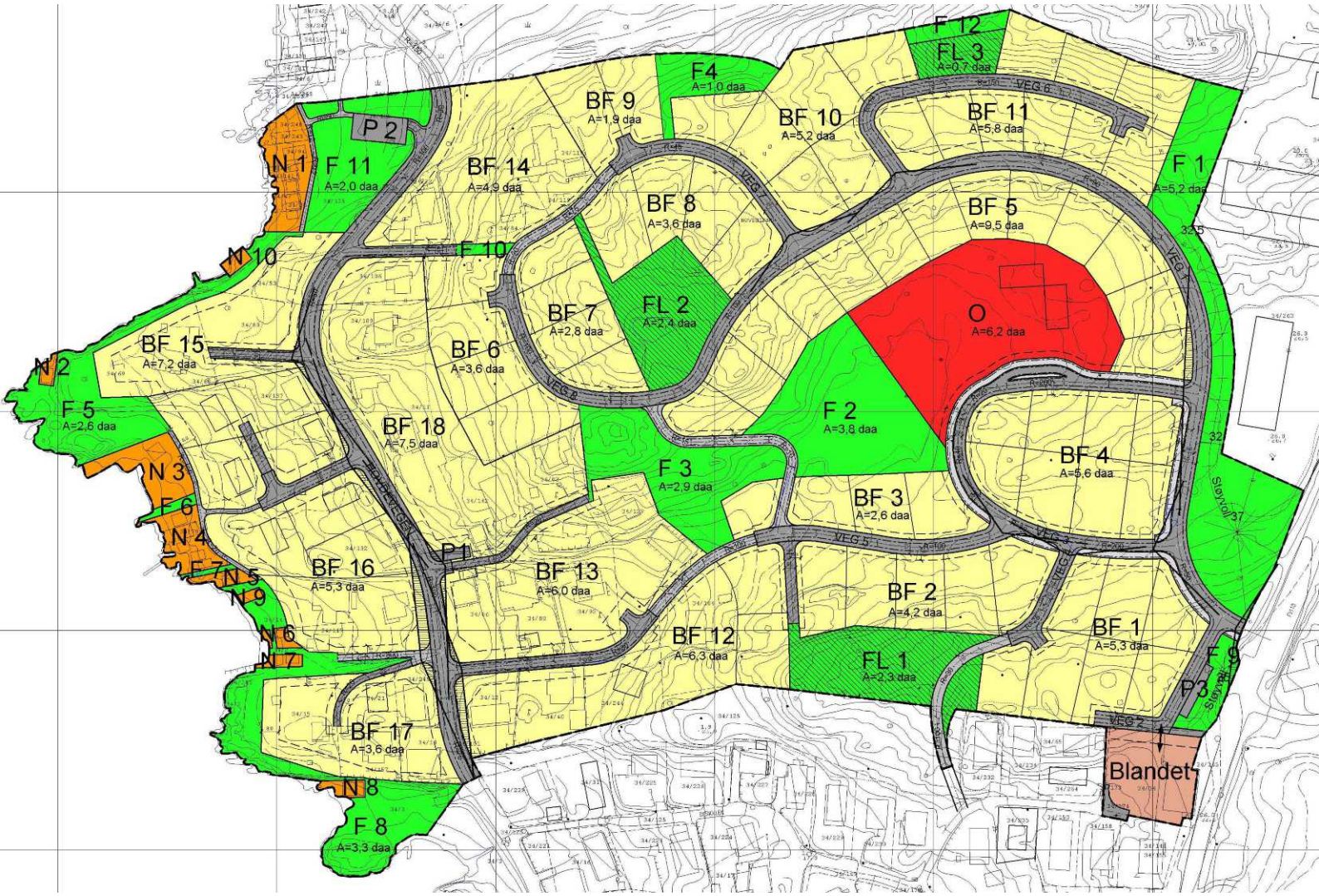
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

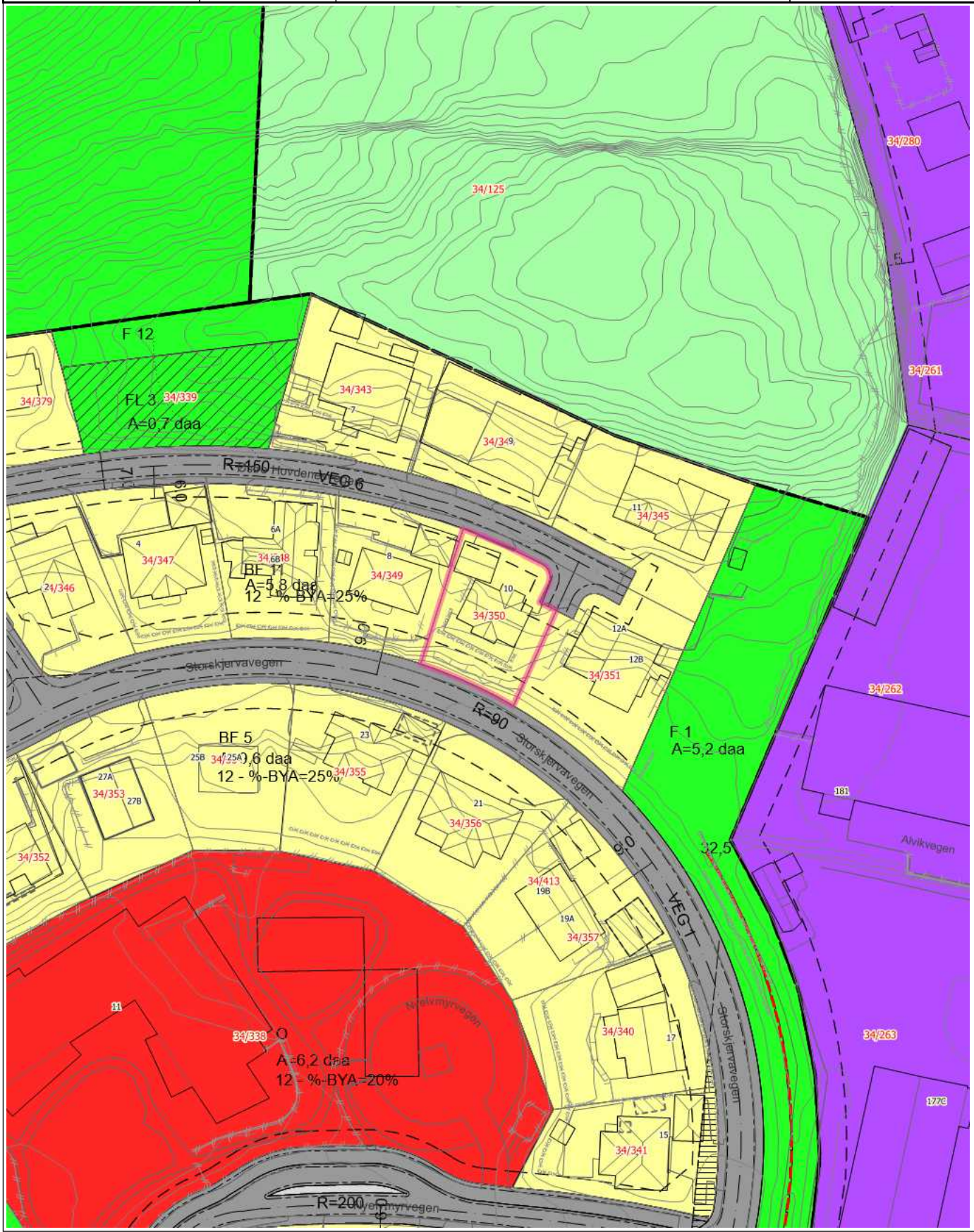

F 12
FL 3
A=0,7 daa
F4
A=1,0 daa
BF 9
A=1,9 daa
BF 10
A=5,2 daa
BF 11
A=5,8 daa
VEG 6
P 2
N 1
F 11
A=2,0 daa
BF 14
A=4,9 daa
BF 8
A=3,6 daa
VEG 7
F 1
A=5,2 daa
BF 5
A=9,5 daa
F 10
N 10
BF 7
A=2,8 daa
FL 2
A=2,4 daa
O
A=6,2 daa
BF 15
A=7,2 daa
BF 6
A=3,6 daa
VEG 8
N 2
F 5
A=2,6 daa
F 2
A=3,8 daa
BF 18
A=7,5 daa
BF 4
A=5,6 daa
N 3
F 3
A=2,9 daa
BF 3
A=2,6 daa
F 6
N 4
P1
VEG 5
VEG 4
F 7
N 5
BF 16
A=5,3 daa
BF 13
A=6,0 daa
BF 2
A=4,2 daa
N 9
N 6
BF 12
A=6,3 daa
BF 1
A=5,3 daa
N 7
FL 1
A=2,3 daa
F 9
P3
VEG 2
BF 17
A=3,6 daa
Blandet
N 8
F 8
A=3,3 daa

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hovdenesvegen 10 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

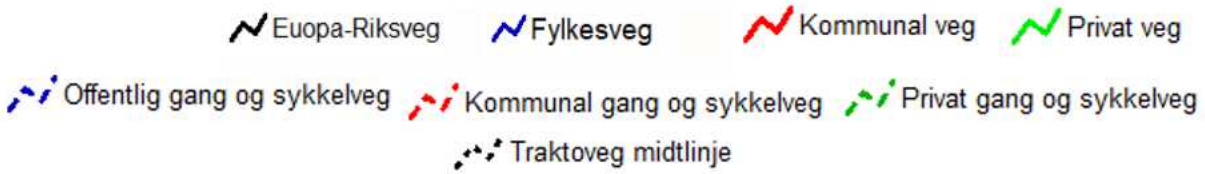
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurFrittstående
- MurLoddrett
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Høydekurve 1m Ålesund
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- Regulert støyskjerm
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Industri
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Offentlig friområde
- Park
- Felles lekeareal
- 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

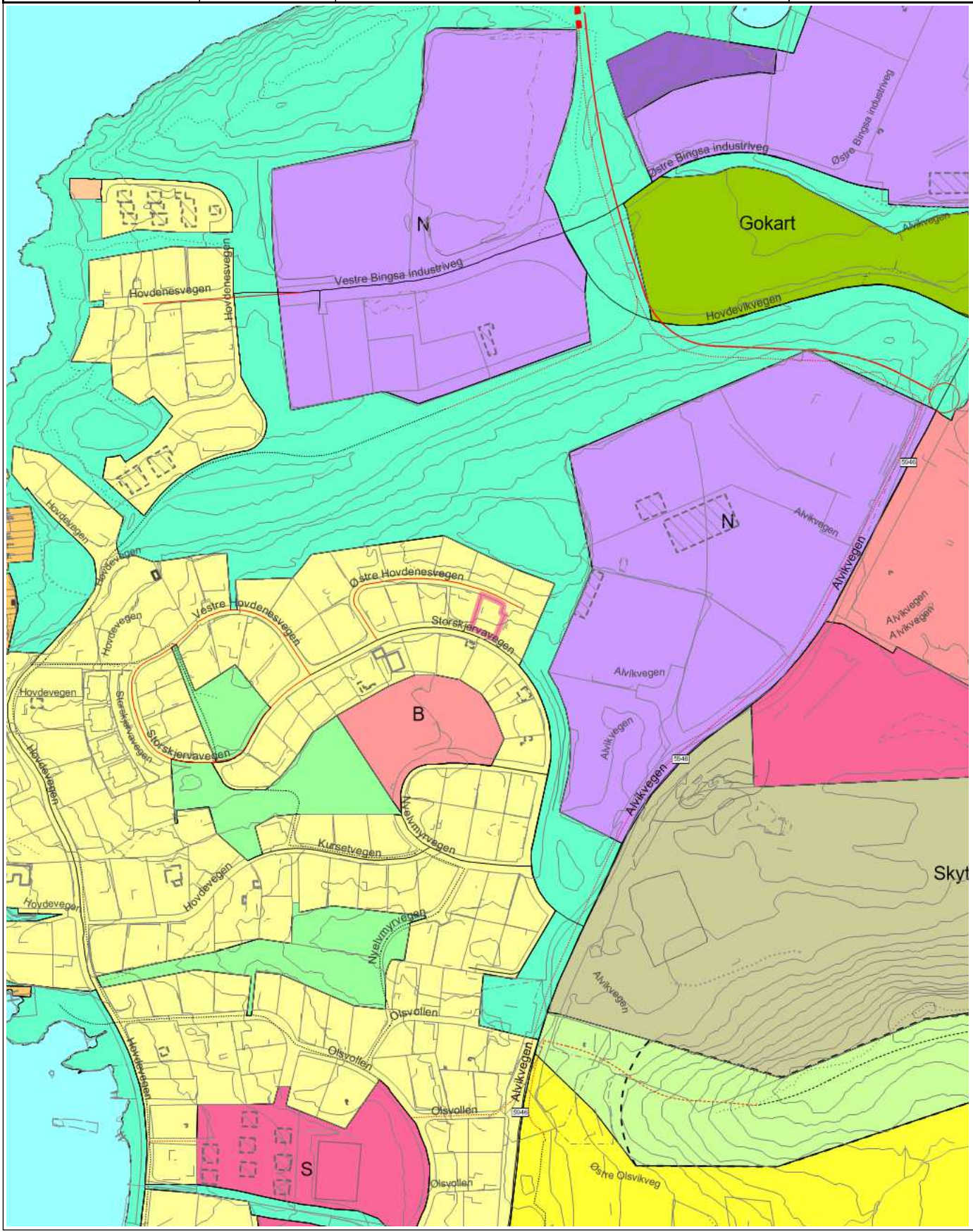
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 350	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hovdenesvegen 10 6019 ÅLESUND			
Annen info:				

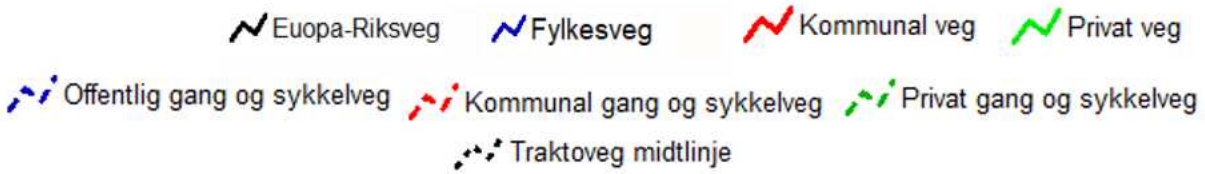
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpBestemmelseGrense
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Bro mv. - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Skytefelt/øvingsområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE

TEKNISK SEKTOR

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Storskjerva - Hovdeland

INNHOLDSFORTEGNELSE:

§ 1. GENERELT 2
§ 2. FELLESBESTEMMELSER 2
§ 3. BYGGEOMRÅDER 4
§ 3.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE 4
§ 3.2 NAUSTBEBYGGELSE 4
§ 3.3 OFFENTLIG BEBYGGELSE, BARNEHAGE 5
§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER 5
§ 4.1 KJØREVEG 5
§ 4.2 GANG/SYKKELVEG 5
§ 4.3 PARKERINGSPLASS 5
§ 5. FRIOMRÅDER 5
§ 5.1 FRIOMRÅDE 5
§ 6. SPESIALOMRÅDER 6
§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG 5
§ 7. FELLESOMRÅDER 6
§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL 6
§ 7.2 FELLES LEKAREAL FOR BARN 5
§ 8. KOMBINERTE FORMÅL 7
§ 8.1 BOLIG/KONTOR 7

Revidert utgave 21.05.2004

§ 1. GENERELT

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

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

1. Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
   - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
   - naustbebyggelse (N)
   - offentlig barnehage (O)

3. Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)
   - kjøreveg
   - gang-/sykkelveg
   - parkeringsplass
   - annen veggrunn

4. Offentlige friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)
   - friområde (F)

6. Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)
   - frisiktsone ved veg

7. Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr. 7)
   - felles avkjørsel
   - felles parkering (FP)
   - felles lekeareal for barn (FL)

8. Kombinerte formål (PBL §25, 2. ledd)
   - bolig/kontor (B/K)

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt HP, håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

A. Bygningers form, materialbruk og farge

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe er tilpasset hverandre og får en harmonisk utforming.

Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. I spesielle situasjoner kan landskapstilpasning av bygninger være et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillatt, og HP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Byggene skal plasseres innenfor de regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikke er vist, gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

B. Tomtebehandling, situasjonsplan

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise terrengbehandling og eks. og evt. ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks. steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene. Avkjørsel og garasjeplassering må vises.

C. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Terrengutforming, utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av HP. Hvor planering av byggeområder/tomten medfører store terrenginngrep, forstøtningsmurer, skjæringer eller fyllinger skal tiltaket beskrives i en terrengplan som skal godkjennes av HP.

D. Reklame og skilting

Reklameskilt og lignende innretninger kan ikke uten særlig løyve fra Statens vegvesen plasseres langs riks- og fylkesveger slik at de retter seg mot trafikk eller forbipasserende. Unntatt er reklame for egen virksomhet under forutsetning av at denne ikke er en fare for trafikksikkerheten (Veglovens §33). I tettbygde strøk og i områder dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger o.l ikke settes opp uten at kommunen (HP) etter søknad har godkjent dette, kfr. plan- og bygningslovens §93. Dette gjelder for hele planområdet.

E. Trafo, pumpehus o.l.

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

F. Støyskjerming

På grunnlag av foreliggende støyberegninger og skjermanalyse skal det anlegges støyskjermer/-voller for å skjerme mot vegtrafikkstøy fra fylkesveg 110 og skytebanestøy som angitt på plankartet i områdene F1 og annet trafikkområde sør for dette.

Det skal også opparbeides støyvoller, *skjermingsbygg og/eller frambygg i tilknytning til eksisterende 100m og 200m standplass i henhold til vedlagte prinsippskisser for vollplassering og/eller bygningsmessige tiltak. Slik dokumentert i vedlagte beregninger skal støyen for enkeltskudd ikke overskride 65 dBA for boligbebyggelsen eller 60 dBA for barnehagen. Det er da forutsatt at skuddfrekvensen på skytebanen skal være under 65 000 skudd pr. år.*

Disse skjermingstiltakene skal ferdigstilles før eller innen det gis brukstillatelse til planens regulerte byggeområder for bolig og barnehage som er avhengige av støyskjerming.

Vedtekter knyttet til forhold i planområdet.

G. Lekeplasser
For planen gjelder lekeplassnormen for Ålesund kommune stadfestet 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet (vedt. til pbl. 69.3), og statlige retningslinjer for sikkerhet og lekeplassutstyr.

H. Parkering
Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune (vedtekt til pbl. § 69.3).

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

§ 3. BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

Områdene kan bebygges med frittliggende boliger, slik som eneboliger og tomannsboliger, der det etter HPs skjønn ligger til rette for det. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesims-/mønehøgde på henholdsvis 6,0 m/ 9,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Største tillatte utnyttingsgrad er satt til BYA=25%.

Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. bolig, hvorav en plass skal vises som garasje eller carport. Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialbruk, form, farge og størrelse. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

Den eksisterende høyspentlinjen som går over boligområdet BF 6, skal flyttes før utbygging tillates.

Utbygging av de enkelte boliggruppene skal ikke gjennomføres før en har vurdert skolekapasiteten i området som tilfredsstillende.

§ 3.2 NAUSTBEBYGGELSE

Innenfor de regulerte naustområdene skal det kunne føres opp naust som frittliggende bygninger og med grunnflate inntil 50 m². Bygningene skal utformes med saltak, takvinkel 30-40 grader. Naustene tillates ikke høyere enn 5,5 m målt mellom møne og terrengnivå i sjøfasaden. Nausttomter kan ikke inngjerdes. *Ved bygging av nytt naust sør for eksisterende i område N6 skal utbyggingen omfatte omlegging av gangsti og bekkeløp sør for naustet. Bekkeløpet er et viktig miljøelement som skal holdes åpent. Virksomhet for VAR kan dessuten kreve omlegging eller særlige tiltak som sikrer tilgang til eksisterende spillvannsledning.*

Ved etablering av nytt naust i område N9 må det tas særlig hensyn til landskapstilpasning til friområdet sør for naustet ved at det ikke legges for høyt, det vil si betydelig lavere enn eksisterende naust i område N5 i nord.

Innenfor området N1 kan det oppføres pumpestasjonsbygg. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

§ 3.3 OFFENTLIG BEBYGGELSE, BARNEHAGE

Innenfor området O1 skal det føres opp bygninger og andre innretninger i tilknytning til barnehagevirksomhet. Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesims-/mønehøgde på hhv. 6,0 m/ 9,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Største tillatte utnyttingsgrad er satt til BYA=20%.

Det skal avsettes tilstrekkelig stort og egnet uteareal til barnehagen. Området skal inngjerdes og i tilstrekkelig grad sikres med hensyn på aktiviteten innenfor området. Naturlig vegetasjon og terrengformer skal bevares i størst mulig grad. Nødvendig parkeringsareal for tilsatte og besøkende skal opparbeides innenfor området, jfr. kommunens vedtekter. Det skal utarbeides illustrasjonsplan for området som skal vise plassering/utforming av bygg og uteområder, tilkomst- og parkeringsløsninger.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1 KJØREVEG

Kjøreveger skal opparbeides i samsvar med de traséer og reguleringsbredder som er vist på plankartet.

§ 4.2 GANG-/SYKKELVEG

Gang-/sykkelveger opparbeides i samsvar med reguleringskartet.

§ 4.3 PARKERINGSPLASS

Dette gjelder parkeringsplass for tilkomst til naust- og friområder (P2) og supplerende bolig / næringsparkering (P1 og P3). *Ved arrondering av P2 skal det legges vekt på at plassen tilpasser seg det fallende terrengets skråning mot vest, slik at en unngår stor oppfylling, og at omkringliggende trevegetasjon både mot sør, øst og nord beholdes som en visuell skjerming mot omgivelsene.*

Innenfor området P1 kan det oppføres pumpestasjonsbygg. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

§ 5. FRIOMRÅDER

§ 5.1 FRIOMRÅDE

Friområdet F1 skal være naturlig vegetasjonsområde.

Friområdene F2 og F3 skal være kvartals lekefelt m/ ballfelt. Området skal dreneres og opparbeidelse skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr og ihht. planer godkjent av HP. Naturlig vegetasjon og terrengformer skal bevares i størst mulig grad.

Kvartalslekefeltet skal opparbeides parallelt med øvrig infrastruktur i området og være ferdigstilt innen første sommersesong etter at de første boligene nybyggingsfeltene tas i bruk.

Det kan settes opp bygninger eller innretninger i tilknytning til bruken av områdene. Friområdet F4 skal være naturlig vegetasjonsområde. Det kan anlegges gangsti gjennom området.

Friområdene F5 – F8 skal bevares som naturområder.

Innenfor områdene F8 og F11 kan det oppføres pumpestasjonsbygg. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge.

I friområdet F 10 tillates det opparbeidelse av gangsti.

Det vises ellers til kommunen sine vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 nr.3.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 FRISIKTSONE VED VEG

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planet til de tilstøtende vegene. Arealet må ikke brukes slik at frisikta på noen tidspunkt blir hindret.

Underformål til frisiktsonene på planen er boligareal og areal til felles parkering.

§ 7. FELLESOMRÅDER

§ 7.1 FELLES AVKJØRSEL

Felles avkjørsel er felles for de eiendommer som har kjøreadkomst via vegen.

§ 7.2 FELLES LEKEAREAL

Felles lekeplasser er felles for eiendommene i de delfeltene der lekeplassene ligger eller som grenser til og benytter lekeplassene. Nærmere presisering tas med i skjøte for de enkelte eiendommer. Felles lekeareal skal gjøres tilgjengelige og nødvendig opparbeiding skje samtidig med ferdigstilling av de første boligene i de tilhørende boliggruppene.

§ 8. KOMBINERTE FORMÅL

§ 8.1 Annet kombinert formål

Innenfor dette området kan det etableres boliger, kontor og lettere service/industrivirksomhet, samt engros-salg i samme bygning eller hver for seg. Det kan ikke drives detaljhandel i området. Industri- og salgsvirksomheten må innrettes slik at den ikke er til sjenanse for boligene i og og rundt arealet. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til varetransport/av- og pålessing, parkering for boliger, ansatte og besøkende, og tilhørende manøvreringsplass innenfor områdets avgrensinger, jfr. kommunens vedtekter.

Adkomst til området skal skje via det nye krysset med fylkesvegen og adkomstveg fra nord, når disse er etablert for tilliggende boliområde BF1.

Bebyggelsen kan oppføres med en maks. gesims-/mønehøgde på henholdsvis 6,0 m/ 9,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Største tillatte utnyttingsgrad er satt til BYA= 35 %.

***

1.utkast Interconsult/JBO/LLE - 31.08.2001
1. revisjon GH - Plan og bygning 14.10.2003
2. revisjon GH - Plan og bygning 09.02.2004
3. revisjon GH – Plan og bygning 21.05.2004

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:
Østre Hovdenesvegen 10, 6019 Ålesund
Gnr. 34, Bnr. 350 og Gnr. 34, Bnr. 339, Ålesund kommune.

Oppdragsnummer:
313260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Hanne Vadset Knotten

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 974 74 088

E-post: hanne.vadset.knotten@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.
