

Velkommen til

Vegsundhaugen 28, 6020 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vegsundhaugen 28
6020 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2000
BRA/BRA-i	154 / 147 m²
Soverom	4

Energimerke C

Velkommen til Vegsundhaugen 28! Flott familiebolig med barnevennlig og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Vegsund. Flotte uteområder med balkong mot nordvest med gode sol- og utsiktsforhold. Beliggenheten er sentral, likevel sjønær og landlig med kort vei skole, barnehage og nærbutikk.

Kort fortalt om eiendommen:
- Innholdsrik familiebolig over to plan
- Fire romslige soverom
- Gode solforhold og fin utsikt
- Peisovn i stue og varmepumpe
- Fine uteplasser med terrasser og balkong
- Carport på ca 20 m².
- Separat vaskerom
- Utvendig sportsbod.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

+47 400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Vegsundhaugen 28, 6020 Ålesund.

Registerbetegnelse
Gnr. 15, Bnr. 275 og ideell andel 1/21 på Gnr. 15, Bnr. 252 og Gnr. 15, Bnr. 265 i Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 500 000,-
Omkostninger	kr	113 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 613 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 631 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 113 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 28 044,- pr. år 2025
Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann og avløp. Faktureres over 4 terminer. Oppgitte avgifter er en prognose for 2025 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt pr. år 2025: kr 7 402,-

Andre faste kostnader
I tillegg til kommunale avgifter og eiendomsskatt må det påregnes utgifter til tv/internett, strømforbruk og innboforsikring.

Areal
BRA - i: 147 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 154 m²
TBA: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
Underetasje:
BRA - i: 67 m²
BRA - e: 7 m²

1. etasje:
BRA - i: 80 m²
TBA: 107 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier.

Boligtype
Enebolig.

Parkering
Carport på ca 20 m². Ellers biloppstillingsplasser foran carporten.

Tomt
Tomtestørrelse er 338 m² på eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass, samt arealer med belegningsstein. Det er oppført forstøtningsmurer i naturstein ved og det er etablert bed med beplantning. Stakitt gjerde mot vest. På boligens bakside er det bygget en stor terrasse med gode solforhold. Eiendommen har flott utsikt.

I tillegg medfølger det ideell andel 1/21 på Gnr. 15, Bnr. 252 og Gnr. 15, Bnr. 265.

Byggeår
2000 ifølge takstmann.
Carport: 2000 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:
Underetasje: vindfang, gang, 3 soverom, bad og vaskerom.
1. etasje: gang, stue, kjøkken, toalettrom og soverom.
I tillegg er det en utvendig sportsbod.

Her er det bruken av rommene som er beskrevet, ikke det som er godkjent.
Se kommentar under ferdigattest/brukstillatelse.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater:
- Parkett, laminat og fliser på gulv.
- Tapet og malte plater på vegg.
- Malte plater og himlingsplater i tak.

I underetasjen er det betongplate og oppforede gulv i underetasjen.

Badet er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med wc.

Vaskerom med malt betong på gulvet, det er glassfiberstrie med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite profilerte fronter. Det er takhøye overskap. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren. Det er

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom med fliser på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant. Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Tekniske installasjoner:
- Stoppekran er plassert ved gulvet på vaskerom/ boden.
- Det er montert utekran med hageslange mot nord.
- Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
- Påvist lufting over tak.
- Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året. Eier opplyser å ha abonnementsordning. - Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er fra 2023.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2000.
- Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår.
- Det er sikringsskap med automatsikringer.
- Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Carport:
Carporten, oppført i 2000, har betongplate som gulv og betongvegger. Mot nord står tresøyler med tilhørende rekkverk. Takkonstruksjonen består av W-takstoler av tre og undertak av papp eller trefiberplater. Taket er tekket med Decra stålplater og har renner og beslag av metall.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Beliggenhet
Enebolig i meget barnevennlig boligområde. Gangavstand til skoler, barnehage samt flott turterreng. Ca 3 km til Moabyen og ca 15 km til Ålesund sentrum. Boligen ligger ved Stafsethneset, en naturperle som byr på nærhet til sjøen og spennende turterreng.

Adkomst
Fra Ålesund kjører du mot Vegsundbroa. Ta av opp mot Humla et par hundre meter før Vegsundbroa. Ta av til høyre og så til venstre igjen med en gang. Etter hvert ser du dagligvarebutikken på din venstre side. Følg veien nedover mot Stafsethneset til du får Vegsundhaugen på din venstre side. Ta til høyre for trafokiosken på bakketoppen. Boligen ligger på venstre side.

Byggemåte
Taket er tekket med Decra. Det er renner og beslag av metall, antatt fra byggeår.

Ytterveggene er trekonstruksjon med stående kledning fra byggeår. Taket har W-takstoler av tre, undertak av trefiberplater og gips. Konstruksjonen er inspisert via kryploft, men det er begrenset innsyn. Vinduer har malte trekarmer og 2-lags glass. Ytterdøren er hvitmalt med glassfelt, og balkongdørene er tredører med glassfelt. Boden har en hvit, tett tredør. Det er montert katteluke i døren mot vest.

Mot sør og vest er det bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med terrassebord og levegg i tre. Balkongene mot nord og vest er i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk av tre. Det er trapper av tre fra balkongene ned til terrassen og videre ned til terreng.

Carporten (oppført i 2000) har betongplate som gulv og vegger av betong. Mot nord står tresøyler med rekkverk av tre. Takkonstruksjonen har W-takstoler av tre og undertak av papp eller trefiberplater. Taket er tekket med Decra stålplater, med renner og beslag av metall. Konstruksjonen er åpen, og det ses merker etter kondensering på takstoler og undertak. Det er også mosedannelse på taktekket.

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer

snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest på bolig med carport datert 29.05.00.

Enebolig:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. I følge byggemeldte tegninger var bad og vaskerom i 1. etasje slått sammen. I dag er de to separate rom. Bod på tegningen blir i dag benyttet som vaskerom. Dette er et søknadspliktig tiltak. Det er bygget en stor terrasse og levegg bak huset. Verandaen er åpnet ut med utgang til terrassen.

Carport:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. På tegningene har carporten et pulttak. Carporten har saltak.

Fasadeendring er et søknadspliktig tiltak. Tiltaket er ikke omsøkt. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Ålesund kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Ålesund kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Det er luft til luft varmepumpe, montert i 2023. Peisovn på stuen. Varmekabler på bad og gang. Ellers elektrisk oppvarming..

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
C/GUL. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Bebyggelsesplan for BK 1, BK 3, BK 4 (25.6.1998) med plan-ID 1508 1504426A. Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommunedelplan for Ålesund 2016-2028 (9.3.2017) er avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Utsnitt av reguleringsplankart og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til megler. Konfr. megler ved spørsmål.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsted
- 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Grøntkorridor
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig veg og offentlig vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 322 097,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 288 388,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Torill Marie Kvasnes

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6077
Dato: 26.05.1999
Registrering av grunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3098
Dato: 09.03.2000
Rettighetshaver: Ålesund kommune/Boform AS.
Eiendommen skal bebygges med bolig fra Boform AS
Rettighetshaver
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har

panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 305,-
Fotograf kr. 5 500,-
Tilstandsrapport kr. 23 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Konsesjon
Det er nødvendig å signere egenerklæring om konsesjonsfrihet for denne eiendommen, da den inkluderer en ideell andel i et ubebygd

realsameie.

Tilstandsrapport/takst
Utført 18-11-2025 av Halvard Godø i Møretakst AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
Eneboligen er oppført etter byggemelding datert 26.06.1997. Gjeldende byggeforskrifter ved oppføring var de som gjaldt før innføringen av TEK 97. Ferdigattest er utstedt 29.05.00. Bygningen har innredet underetasje og 1. etasje, samt kryploft. Boligen er ca. 25 år gammel og har hovedsakelig bygningsdeler, løsninger og standard fra oppføringstidspunktet. Det må påregnes behov for oppgraderinger og fornyelse av enkelte
bygningsdeler og tekniske installasjoner. Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers
egenerklæring for utfyllende informasjon.

Takstmann sin kommentar til areal:
• Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Rom merket bod på tegninger er benyttet som vaskerom. Dette er ikke byggemeldt.

Carport
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På tegninger viser carporten med pulttak.

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
- Utvendig : Balkongdør syd, utvendige trapper, forstøtningsmurer.
- Vaskerom: Sluk, membran og tettesjikt

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig: taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon loft, vinduer, dører, balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig: overflater, radon, trapper.
- Tekniske installasjoner: vannledninger, varmtvannstank, elektrisk anlegg.
- Terrengforhold.
- Våtrom: Bad, sanitærutstyr og innredning. Vakerom: overflater gulv.
- Kjøkken: overflater og innredning.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger har opplyst om følgende i egenerklæringsskjemaet som ligger vedlagt salgsoppgaven:
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Rett etter innflytting i 2000 hadde vi en lekkasje som ble utbedret umiddelbart av utbygger/rørlegger/flislegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2000
Firmanavn: Rørlegger Rønnestad. Flislegger Rune Olsvik
Beskrivelse av arbeidet: Sprekker i nye rør bak dusj. Demontering av fliser og ny flislegging.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Skiftet deler av innmat på begge toalettene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet deler av innmat toaletter.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Flexit
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rele Skiftet deler på vifte 2018

Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet selv tilsendt rele fra leverandør.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Har lagt gulv i deler av midtgang på loft.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 30.10.25
- Tilstandsrapport datert 18.11.25
- Tinglyst bestemmelse datert 09.03.00
- Deler av kommunal info datert 29.10.25
Energiattest datert 22.11.25

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
Epost: cecilie.clausen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Velkommen inn i denne flotte familieboligen.



Fra stue er det adkomst ut til balkong.



Her kan du plassere ønsket utemøblement!



Vil du nyte denne utsikten? Husk å ordne finansieringsbevis før visning.



Boligen har balkonger vendt mot nord og vest.



Stuen er av god størrelse og har naturlige soner.



Vedovn som sikrer både varme og hygge!



God plass til sofakrok foran tv-en.



Sjekk denne store terrassen med sørvest orientering!



Boligen har parkett og laminat på gulvene.



Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.



Kjøkken med god plass.



Naturlig sone for en romslig spisegruppe i tilknytning kjøkkenet.



Godt med både skap- og benkeplass. Legg merke til skapene som strekker til taket.



Mot sør og vest er det bygget en stor terrasse på bakkeplan.



God plass til alt man måtte ønske av utemøblement.



Boligen har flere terrasser og flotte uteområder.



Toalettrom i 1. etasje - perfekt for gjester.



Boligen har en god planløsning som utnytter alle kvadratmeter godt.



Soverom som i dag er innredet som kontor.



Vi tar turen ned til underetasjen..



Trappen er av lakkert furu med rekkverk i lakkert furu.



Romslig, flislagt baderom i underetasjen.



Rommet har både badekar og dusjhjørne.



Godt med oppbevaring i innredning og skap.



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement.



Det er adkomst ut til terrasse fra hovedsoverom.



God plass til garderobeskap.



Soverom 3.



Soverom 4.



Trivelig inngangsparti med god plass til oppbevaring.



Velkommen inn!



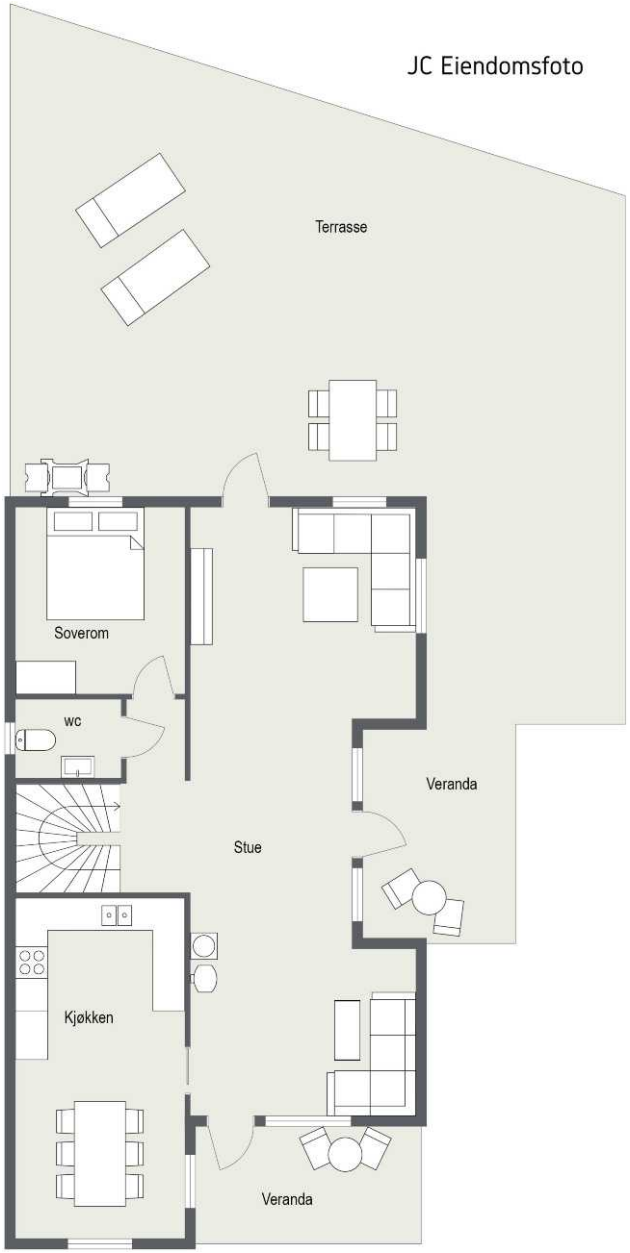
Boligen har innredet underetasje og 1. etasje, samt kryploft.



Døren inn til hovedsoverom.

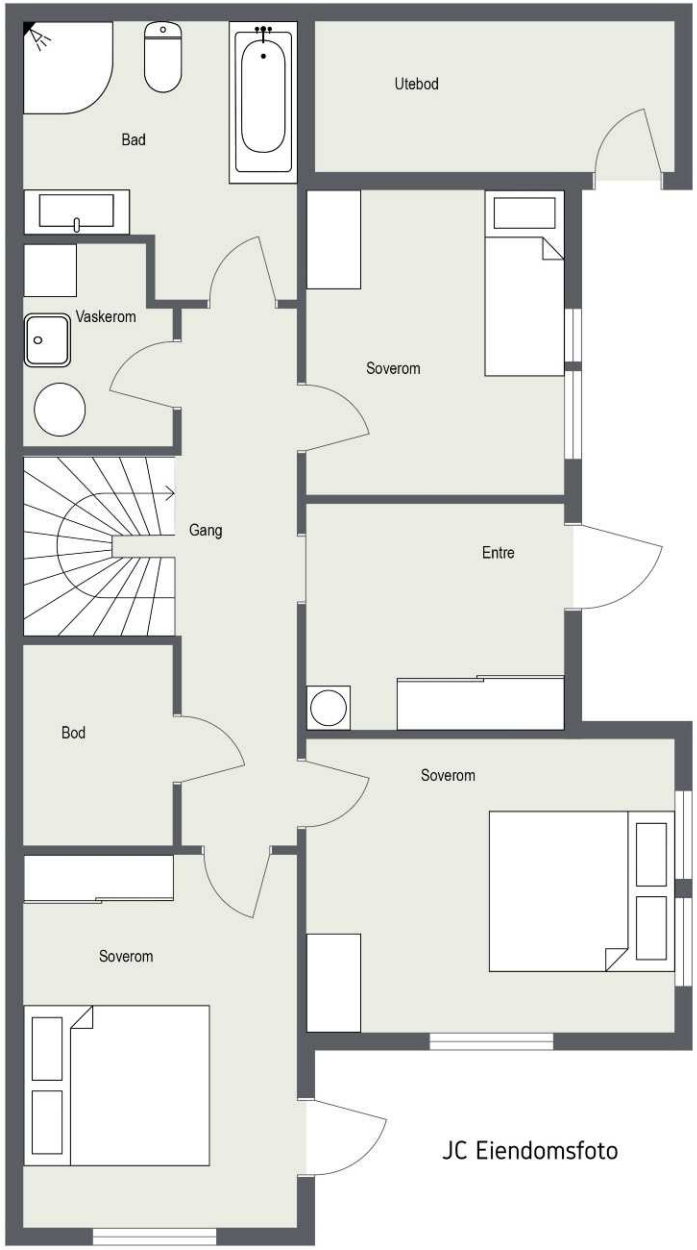


Carport på ca 20 m².





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

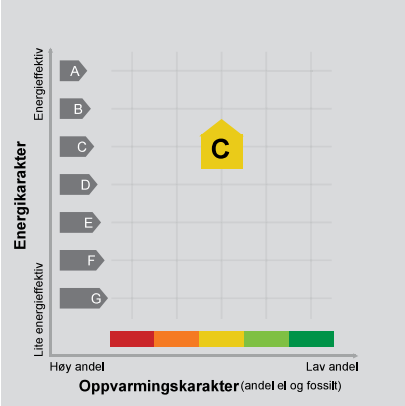




Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ENERGIATTEST

Adresse	Vegsundhaugen 28
Postnummer	6020
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	275
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19984788
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-192398
Dato	23.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2000
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	147
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

VEGSUNDHAUGEN 28

Nabolaget Vegsund - vurdert av 47 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Vegsund	Linje 4, 41, 101, 310, 351, VY430	5 min / 0.4 km
Ålesund Lufthavn, Vigra		30 min

SKOLER

Blindheim barneskole (1-7 kl.)	473 elever, 25 klasser	8 min / 0.6 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	22 min / 1.9 km
Borgund vidaregåande skole	730 elever, 54 klasser	9 min / 5.1 km
Spjelkavik videregående skole	492 elever	8 min / 6.2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

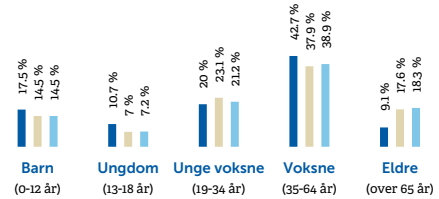
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vegsund	1 189	448
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rabbevågen barnehage (1-5 år)	61 barn	4 min / 0.4 km
Vegsund barnehage (0-5 år)	73 barn	4 min / 0.4 km
Heimdalen barnehage (1-5 år)	53 barn	16 min / 1.4 km

DAGLIGVARE

Matkroken Vegsund	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.5 km
Eurospar Blindheim		20 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

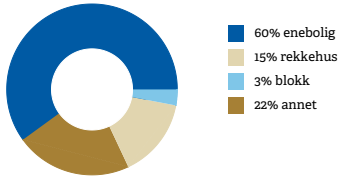
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Blindheim idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min / 0.7 km
Veibust skole - ballbane	Ballspill	17 min / 1.5 km
MOVA Blindheim		20 min
Sprek365 Blindheim		20 min

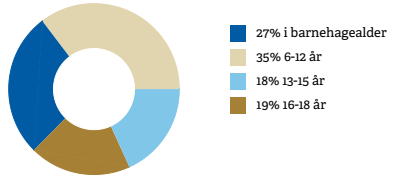
BOLIGMASSE



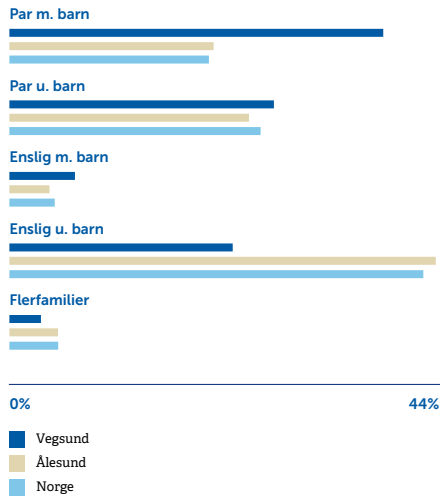
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	8 min
Apotek 1 Blindheim	21 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



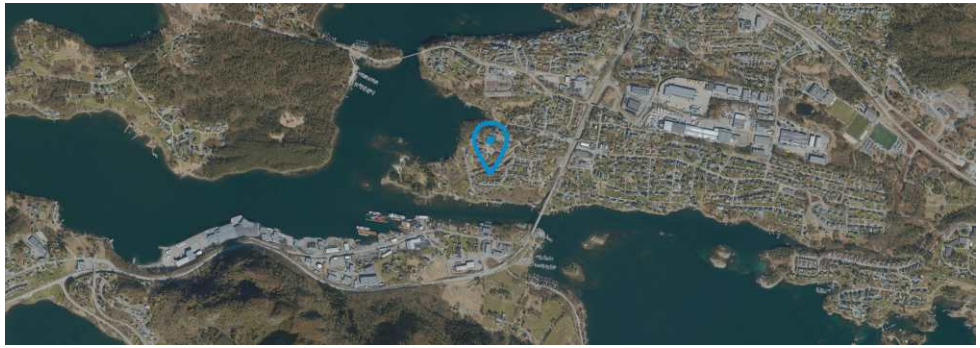
FAMILIESAMMENSETNING

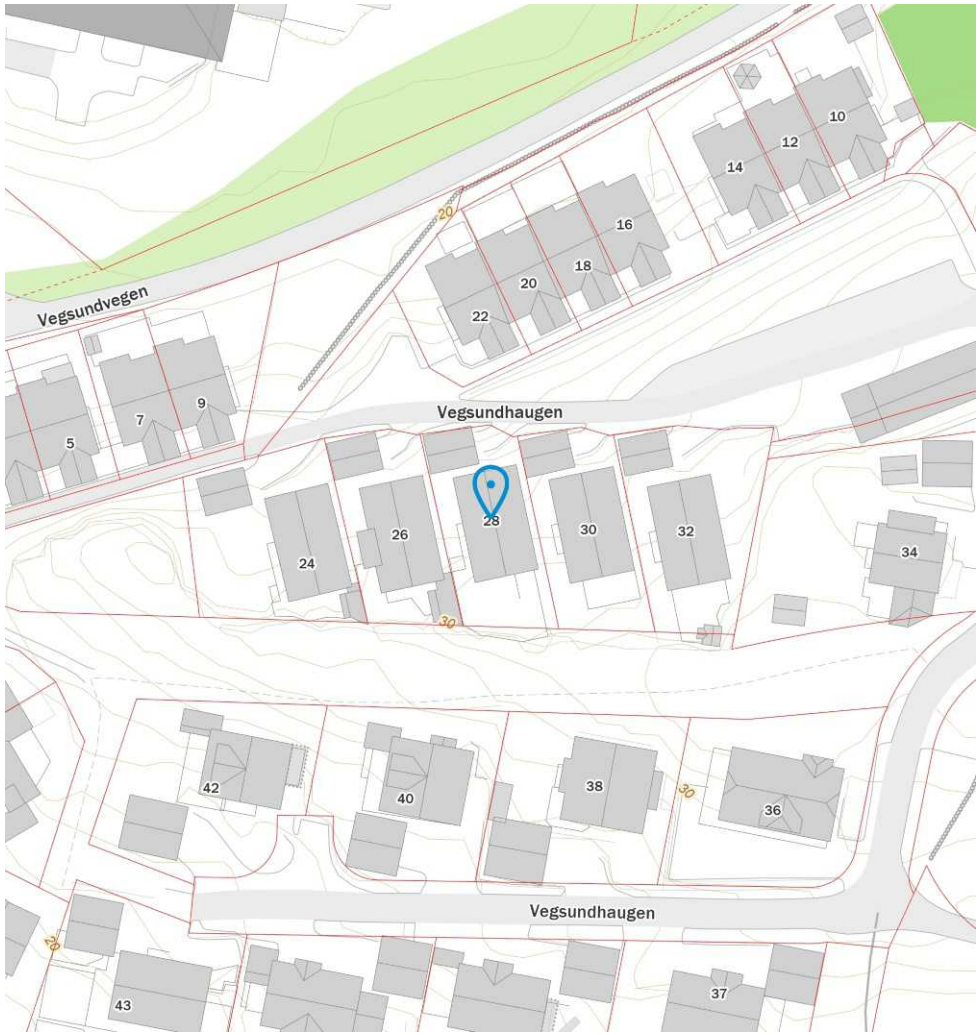


SIVILSTAND

	Vegsund	Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 30.10.2025 Kvasnes, Torill Marie

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Torill Marie Kvasnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2000
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vegsundhaugen 28
6020 Ålesund

1508-15/275/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Rett etter innflytting i 2000 hadde vi en lekkasje som ble utbedret umiddelbart av utbygger/rørlegger/flislegger

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

   Firmanavn: Rørlegger Rønnestad. Flislegger Rune Olsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Sprekker i nye rør bak dusj. Demontering av fliser og ny flislegging.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Skiftet deler av innmat på begge toalettene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet deler av innmat toaletter

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Flexit

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rele Skiftet deler på vifte 2018

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet selv tilsendt rele fra leverandør.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• Ja

Bygd markterasse. Bygd støttemur mellom naboeiendom. Har bygd tilgang fra terrasse til altan.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• Ja

Har lagt gulv i deler av midtgang på loft

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 15, bnr. 275

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 11.11.2025 **Rapportdato:** 18.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1691 **Referansenummer:** RL1485

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvard Godø

møretakst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2020 er vi 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig



Halvard Godø

halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst mintakst.com

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført etter byggemelding datert 26.06.1997. Gjeldende byggeforskrifter ved oppføring var de som gjaldt før innføringen av TEK 97. Ferdigattest er utstedt 29.05.2000.

Bygningen har innredet underetasje og 1. etasje, samt kryploft. Boligen er ca. 25 år gammel og har hovedsakelig bygningsdeler, løsninger og standard fra oppføringstidspunktet. Det må påregnes behov for oppgraderinger og fornyelse av enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Det vises til beskrivelse av de enkelte bygningsdeler og selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra el.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med trefiberplater og med gipsplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen.
Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.
Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdører som tredører med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør. Det er montert katteluke i døren mot vest.
Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning.
Det er mot syd bak boligen og mot vest bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Levegg i trekonstruksjon.
Understøttet balkong mot nord og vest. Disse balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er bygget trapp av tre fra balkongen på vestsiden og ned til terrassen.
Det er bygget utvendig trapp fra balkongen mot vest og ned til terrassen og det er videre bygget terrasse fra veranda/ terrassen og ned til terrenget. Trappene er bygget i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
I underetasjen er det betongplate og oppforede gulv i underetasjen. Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er metallplate på gulvet under peisovnene.
Underetasjen fremstår i hovedsak som innredet for boligformål. Sportsboden har separat utvendig adkomst og består av betongvegg/fri mur mot terreng. Hyller er montert langs veggene og boden benyttes til lagring av diverse gjenstander, noe som begrenset den visuelle inspeksjonen av tilgjengelige flater.
Det er innvendig lakkert furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk i lakkert furu.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Innredører fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med wc.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

Vaskerom er på tegning bod, men er benyttet som vaskerom og vurdert som dette. Rommet er med malt betong på gulvet, det er glassfiberstrie med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite profilerte fronter. Det er takhøye overskap. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.
Det er avtrekk via balansert ventilsjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Stoppekran er plassert ved gulvet på vaskerom/ boden. Det er montert utekran med hageslange mot nord.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Påvist lufting over tak.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.
Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
Eier opplyser å ha abonnementsordning. Eier opplyser at det er skiftet rele el på anlegget. Jmf. pk 18 i egenerklæringen.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er fra 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2000
Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen. Det er på utsiden av grunnmur påvist noe synlig vorteplast som tettesjikt mot mur, dette var vanlig utifra byggeår. Vurdert utifra alder og observasjoner i underetasje.
Grunnmur i betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur i sportsbod.
Fundamenter betong under grunnmur.

Beskrivelse av eiendommen

Det er natursteinsmurer ved inngangsparti, relativt lav høyde, men deler av muren har høyder over 0,5 m og hardt underlag under. Det er videre en forstøtningsmur i lettklinkerblokker ved trapp. Eiendommen er beliggende i en nordvendt skråning. Eksisterende treterrasser mot syd hindrer visuell kontroll og nøyaktig vurdering av terrengfall og avrenningsforhold.
Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	154 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	154 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Rom merket bod på tegninger er benyttet som vaskerom.

Carport

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

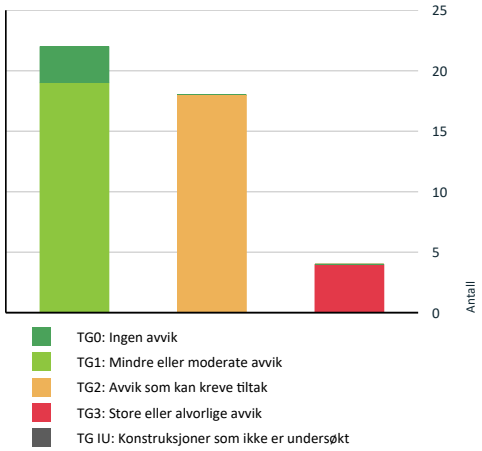
På tegninger viser carporten med pulttak konstruksjon. Carporten er bygget med saltak.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

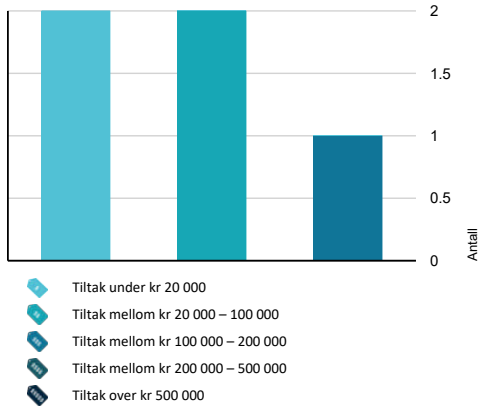
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilleggsbygg:
Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkongdør syd.	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Bolig

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå.

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.

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

Det er observert mose på taktekker.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres, da det er viktig at taktekkingen holdes fri for mose.

Røtter fra mose kan lede vann inn til undertaket og påføre fuktskader, noe som kan redusere takets levetid og føre til kostbare reparasjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Skorstein/ pipe er besiktiget fra bakkenivå. Pipen er med pipebeslag mot tekket og er kledd med pipekledning i tillegg til toppbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert noe sot avrenning på pipekledningen. Avrenningen kommer av røyk som kommer ut mellom pipetopp og pipekledning.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Andre tiltak:

Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg, som vei, fortau og utearealer, samt balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.

I forbindelse med oppgraderinger eller fornyinger av taktekket bør det vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for person- og materielle skader som følge av snø- og isras.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Den anbefalte avstanden mellom bordkledning og terreng bør være 30 cm, med en minimumsavstand på 10 cm. Dette er for å forhindre at vann spruter opp på kledningen fra bakken ved kraftig regn, samt for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen. God lufting er essensielt for å forebygge fuktskader og råte.
Det er registrert forhøyet slitasje på endene av vindskiene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Videre oppgraderinger, enkelte utskiftninger og vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å justere avstanden mellom bordkledning og terreng til minimum 30 cm for å hindre at vann spruter opp på kledningen ved kraftig regn, samt for å sikre god lufting i nedre kant av kledningen. Dette er viktig for å forebygge fuktskader og råte, som kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er W-takstoler med sperrer av tre. Undertaket er med trefiberplater og med gipsplater. Konstruksjonen er besiktiget via kryploft. Det anmerkes at det er begrenset mulighet for å kunne besiktige hele konstruksjonen. Det er lav høyde ved skråtak og det er bare stedvis montert vandringer. Det er ikke registrert unormale fuktverdier i sperre ved kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret at isolasjon/ pappskuffer er ført ut til undertaket stedvis og at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting mellom undertak og isolasjonen. Dette begrenser luftingen av kryploftet og øker faren for kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utilstrekkelig lufting ved takfot kan føre til opphopning av fukt i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og fuktskader.

Det anbefales at isolasjonen rettes slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom undertaket og isolasjonen, for å bedre ventileringen av kryploftet og redusere risikoen for fuktskader.

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Det er vinduer med malte trekarmer og med 2-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av vinduene for å hindre ytterligere forringelse av karmene.
Dersom vedlikehold ikke utføres, kan sprekkene i treverket føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Dører

Ytterdøren er en hvitmalt dør med glassfelt. Balkongdører som tredører med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en hvit, tett tredør dør. Det er montert katteluke i døren mot vest.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å utbedre værslitasje og sprekker i karmene.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktpåvirkning, redusert levetid og risiko for råteskader.





TG 3 Balkongdør syd.

Balkongdører av tre i malt utførelse. Dørene er med glassfelt og med trefylling som brystning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Lokal utbedring eller utskifting av fukt- og råteskadet treverk bør gjennomføres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er mot syd bak boligen og mot vest bygget en stor terrasse på bakkeplan i trekonstruksjon med dekk av terrassebord. Levegg i trekontraksjon.

Understøttet balkong mot nord og vest. Disse balkongen er bygget i trekonstruksjon med dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Det er bygget trapp av tre fra balkongen på vestsiden og ned til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på dekke og rekkverk, spesielt forhøyet slitasje og til dels skader på dekket på terrassen. Her ligger terrassebordene for tett, og vann får ikke drenert ned mellom bordene.

Det er registrert forhøyet slitasje på levegg mot syd. På grunn av slitasje er noen terrassebord skiftet på terrassen ved balkongdøren mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og oppgraderinger av terrasse, inkludert utskifting av terrassebord der det er registrert skader og slitasje, for å hindre videre forringelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Terrassebordene bør legges med tilstrekkelig avstand for å sikre god drenering og unngå fuktskader.

Det anbefales også vedlikehold og eventuelle utbedringer av leveggen mot syd for å forhindre ytterligere slitasje og potensielle følgeskader.





TG 3 **Utvendige trapper**

Det er bygget utvendig trapp fra balkongen mot vest og ned til terrassen og det er videre bygget terrasse fra veranda/ terrassen og ned til terrenget. Trappene er bygget i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er ut fra dagens forskrifter krav til rekkverk på begge sider av utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør monteres på begge sider av de utvendige trappene for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader ved bruk av trappene.

Kostnadsestimat: Under 20 000





INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er for overflater registrert en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter. Det er bom i fliser i vindfanget, noen skjøter i laminat åpner seg, spesielt på kjøkkenet.
Det er registrert knirk/ friksjons lyd i laminater i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger, utskiftninger, modernisering, samt vedlikehold av en del overflater innvendig.

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport





TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

I underetasjen er det betongplate og oppforede gulv i underetasjen. Ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikke registrert unormale skjevheter eller hellinger på gulvene.
I underetasjen er det målt ca 4 mm gjennom soverom mot nord og i hallen.
I hovedetasjen er det målt ca 6 mm gjennom stuen mot trappen
I soverom mot syd i hovedetasjene r det målt helling på ca. 4 mm gjennom rommet.

Det tas for målinger av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre hellinger på gulvet som ikke er avdekket.

TG 2 **Radon**

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Elementpipe fra byggeår med pussede og malte flater. Det er pusset og malt brannmur. Det er tilsluttet en peisovn. Det er metallplate på gulvet under peisovnene.



TG 1 **Rom Under Terreng**

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen fremstår i hovedsak som innredet for boligformål. Sportsboden har separat utvendig adkomst og består av betongvegg/fri mur mot terreng. Hyller er montert langs veggene og boden benyttes til lagring av diverse gjenstander, noe som begrenset den visuelle inspeksjonen av tilgjengelige flater. Det ble ikke registrert avvik eller unormale forhold på de områdene som lot seg kontrollere. Innvendige vegger i boligen er innforet og kledd med plater. Det ble gjennomført hulltaking i innforet vegg mot terreng under trapp, med målt fuktinnhold på 7,4 % i bunnsvill. Dette tilsvarer tørt trevirke.



TG 2 **Innvendige trapper**

Det er innvendig lakkert furu trapp. Trappen er fra byggeår. Rekkverk i lakkert furu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje i trappen med hakk og sår i trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av trappen for å utbedre hakk og sår i trinnene.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Innredører fremstår med normale bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Det er en skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet i underetasjen og på soverommet i hovvedetasjen, ellers er det hvite garderobeskap i boligen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra byggeår og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og med wc.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.







UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membranløsningen er mangelfull eller har begrenset effekt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Montering av tett dusjkabinett vil være en anbefalt løsning for dette badet, dusjvann vil da bli direkte ledet i sluken uten å fuktbelaste vegger og gulvet.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger, badekar og WC. Deler av innmaten i toalettet er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er hakk og enkelte mindre skader på fronter på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Baderomsinnredningen fungerer til sitt formål, men det bør påregnes vedlikehold eller oppgradering for å utbedre skader og fuktskjolder/svelling i skapinnredningen.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til badet. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom er på tegning bod, men er benyttet som vaskerom og vurdert som dette. Rommet er med malt betong på gulvet, det er glassfiberstrie med malte flater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan rommet er bygget, eller hvem som har utført arbeidene med rommet.
Det presiseres at rommet ikke er bygget som våtrom, men som bod med opplegg for vaskemaskin og skyllekar på vegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det malt glassfiberstrie og det er hvit himlingsplater i taket på rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slitasje/ hakk/ mangel av maling i overflater på gulvet. Det er montert trelister i overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflaten bør vedlikeholdes eller males på nytt for å hindre videre slitasje og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.
Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje, redusert levetid på gulvet og mulig fuktinntrengning i betongen.

Det vises til at rommet ikke er bygget som våtrom.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken er beliggende under varmtvannstanken, og har med dette begrenset mulighet for kontroll/ rengjøring. Det er malt overgang mellom sluken og gulvet. Det presiseres at tettesjiktet på rommet ikke tilfredsstiller krav for våtrom. Overflater på rommet her ikke direkte fuktbelastning ved alminnelig bruk.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

For å tilfredsstille krav til våtrom må overflater med tettesjikt oppgraderes eller fornyes.

Manglende eller feil utført tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene. Begrenset tilgang til sluk gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre, noe som kan føre til tette avløp og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på rommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite profilerte fronter. Det er takhøye overskap. Laminat benkeplate. Det er fliser mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med komfyr, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over komfyren.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen fungerer til sitt formål, men det vil være påregnelig med vedlikehold, enkelte oppgraderinger og fornyinger ved kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulvet og med tapet på veggene. Rommet er utstyrt med wc og med vegghengt servant.
Det er avtrekk via balansert ventilsjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i boligen er med røropplegg av kobberrør på observerte steder. Det kan være innslag av rør i andre materialer.
Stoppekran er plassert ved gulvet på vaskerom/ boden. Det er montert utekran med hageslange mot nord.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Boligen en tatt i bruk 2000.

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

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår. Påvist lufting over tak. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
Eier opplyser å ha abonnementsordning. Eier opplyser at det er skiftet rele el på anlegget. Jmf. pk 18 i egenerklæringen.



TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2000

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen opplyses å være fra byggeår. Det er sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2000

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?
   Nei

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?
   Ja

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 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?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en generell gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuktsikring det er rundt boligen. Det er på utsiden av grunnmur påvist noe synlig vorteplast som tettesjikt mot mur, dette var vanlig utifra byggeår. Vurdert utifra alder og observasjoner i underetasje.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med utvendig pusset og malte flater på de deler av grunnmuren som er synlig. Innvendig er det en del vegger som er innforede og kledde samt en del vegger med fri mur i sportsbod. Fundamenter betong under grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Det er natursteinsmurer ved inngangsparti, relativt lav høyde, men deler av muren har høyder over 0,5 m og hardt underlag under. Det er videre en forstøtningsmur i lettklinkerblokker ved trapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på forstøtningsmurene for å oppfylle dagens krav til sikkerhet. Manglende sikring medfører økt risiko for fallulykker, spesielt der muren har høyder over 0,5 meter og hardt underlag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er beliggende i en nordvendt skråning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eksisterende treterrasser mot sør hindrer visuell kontroll og nøyaktig vurdering av terrengfall og avrenningsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av terrengfall og avrenningsforhold etter eventuell fjerning eller tilkomst under treterrassene.
Manglende visuell kontroll kan medføre økt risiko for fuktproblemer eller vanninntrenging mot bygningskonstruksjonen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

154 m²/147 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, Bod, 4 Soverom, Bad/vaskerom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Toalettrom

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 500 000**

Markedsvurdering
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sundbakken 3 ,6020 ÅLESUND 115 m² 2002 3 sov	20-01-2022	4 300 000	**4 225 000**		4 225 000	**36 739**
2	Sundbakken 1 ,6020 ÅLESUND 115 m² 2001 3 sov	17-04-2023	4 300 000	**4 200 000**		4 200 000	**36 522**
3	Vegsundhaugen 32 ,6020 ÅLESUND 149 m² 1999 4 sov	22-08-2017		**4 500 000**		4 500 000	**30 201**
4	Vegsundhaugen 26 ,6020 ÅLESUND 153 m² 2000 4 sov	09-09-2024	4 740 000	**4 660 000**		4 660 000	**29 494**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 120 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 500 000**

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.		**180 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 680 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

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

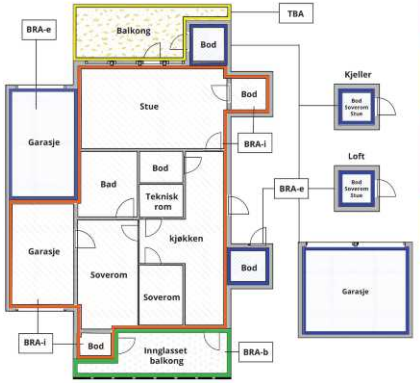
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	67	7		74	
1. Etasje	80			80	107
SUM	**147**	**7**			**107**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Utvendig sportsbod.	
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, toalettrom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rom merket bod på tegninger er benyttet som vaskerom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Det er ikke måleverdig arealer i carport, da denne ikke er omsluttet med vegger/ port. Arealet inne i carporten er på ca 20 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tegninger viser carporten med pulttak konstruksjon. Carporten er bygget med saltak.

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	7
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Halvard Godø	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	15	275		0	338 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vegsundhaugen 28

Hjemmelshaver
Kvasnes Torill Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig oppført i år 2000, beliggende i Vegsundhaugane i Ålesund kommune. Eiendommen ligger om lag 15 km øst for Ålesund sentrum. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og noe konsentrert småhusbebyggelse. Det er kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass, samt arealer med belegningsstein. Det er oppført forstøtningsmurer i naturstein ved adkomsten og det er etablert bed med beplantning. Stakitt gjerde mot vest. På boligens bakside er det bygget en stor terrasse med normalt gode solforhold. Eiendommen ligger med flott utsikt. Eiendommen har en frittliggende garasje ved adkomsten.

Vegsundhaugen 28 , 6020 ÅLESUND
Gnr 15 - Bnr 275
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Carport

Byggeår
2000

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Carport oppført i 2000. Carporten er oppført med betongplate som gulv, vegger i betong. Mot nord er det søyler av tre og det er montert rekkverk av tre mellom søylene. Takkonstruksjon med w- takstoler av tre og med undertak av papp eller trefiberplater. Taket er tekket med Decra stålplater og det er renner og beslag av metall. Konstruksjonen er åpne. Det er en del merker på takstoler og undertak etter kondensering. Det er en del mosedannelser på taktekket.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	10.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	18.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	10.11.2025		Ingen	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

ARKIV

Boform AS
Postboks 8297 Spjelkavik

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Ragnhild Holen Relling
Tlf 70162628

Deres ref:

Vår ref:
RHR/2000/17371/15/275 980002795

Dato:
29.05.2000

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningslovens § 99 nr.1

GNR. 15 BNR. 275 (F) ADRESSE: VEGSUNDHAUGANE
EIER: TORILL OG RUNE OLSEN
SØKNAD OM OPPFØRING AV BOLIG M/CARPORT

Beliggenhet:	Bydel nr. 08	Grunnkr. nr. 02
Søknad av:	26.06.1999	
Arbeidets/byggets art:	Nybygg/bolig m/carport	
Tiltakshaver:	Boform AS v/Per Skarseth	
Ansvarlig søker:	Samme	
Byggetillatelse:	08.03.99 (del.sak nr. 261/99)	
Ansvarlig samordner:	Boform AS v/Per Skarseth	
Igangsettingstillatelse:	28.05.99	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse. Kfr. plan- og bygningslovens § 93.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen

Lars Roger Lundanes
seksjonsleder

Ragnhild H. Relling
avdelingsingeniør

Gjenpart til: Berørte parter

ÅLESUND

Postadresse:
Rådhuset
N-6025 Ålesund

Sentralbord:
Tlf 70 16 20 00
Faks 70 12 02 91

Besøksadresse:
Rådhuset
Keiser Wilhelmsgate 11

Ekspedisjon 6. Et.
Tlf 70 16 26 00
Faks 70 16 26 34

SNITT A-A
FASADE
FASADE
FASADE
FASADE
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
ANDELINGSRETT
SAK NR. 30/99
BREV DAT.
ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
JNR. 7595 08.03.99
MAPPE NR. 2000 2291
ARK.NR. 5/pa 4(F) 4/9
RHR
Revnr. Revt. Tegnt Dato: Kontr.
Byggherre :
Byggeplass : VEGSUNDHAUGANE
Kommune : ALESUND
Kontr.: Dato: 04.03.99
Hustype 98 CARPORT
Tegning Plan, snitt og fasader
Mål: 1 : 100 Tegn. SH Dato: 04.03.99 Arkivnr: G299
Nr. A05+
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

VEDLEGG 16
ATLAS, vær.
Hustype 98
Tegning PLAN, SNITT
Revnr. 2 Rev.: Div. endringer Fyllting av vindu og balkongdør på stue og kjøkken
Byggherre : BOF-ORE AS
Byggeplass :
Kommune :
M1: 1 : 100 Tegn. NAB Dato: 27.04.98 Arkivnr: 8105
Denne tegning tilhører Nordbohus AL. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.
Nr. A01+
GODKJENT PÅ VILKÅR SATT AV
HOVEDUTVALGET FOR PLANSAKER
ANDELINGSRETT
SAK NR. 30/99
BREV DAT.
Dato: 19.05.98 Kontr.: RAN
Dato: 25.05.98 Kontr.: RAN
Dato: 27.04.98 Kontr.: S.T.
Loft-bredde ved takvinkel: 2633
ARENER BRA BRA-K BA
Soverom/kjeller 75.1 66.8 35.8
Hovedplan 79.5 79.5 79.5
Loftsplan
SUM 154.6 146.3 115.3
SNITT A-A
HOVEDPLAN
KJELLERPLAN

VEDLEGG 17

VEDLEGG 18

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vegsundhaugen 28 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- VeggFrittstående
- Hekk
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 1m Ålesund
- Høydekurve 1m Sula
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Parkeringsplass
- Offentlig friområde
- Park
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- Reguleringsplaner Raster Sula

426.A

ÅLESUND KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR

MØTEBOK FOR EN SAK
HOVEDUTVALG FOR PLANSAKER

Sak nr.:	127/98	Saksbeh.:	LIV MØLLER-CHRISTENSEN	Møtedato:	25.06.98
Jour.nr.:	98/ 20559			Avgjøres av:	
Arkiv:	REG. OG BEB.PLA	Mappe:	970003037		

Politisk behandling:

Utvalg:	HOVEDUTVALG FOR PLANSAKER	Møtedato:	25.06.98	Sak nr.:	127/98

VEGSUNDHAUGANE, BEBYGGELSESPLAN FOR BK1,BK3,BK4

Vedlegg

3.1Reguleringsplan for Vegsundhaugane
3.2Høringsuttaleser
3.3Korrigert bebyggelsesplan datert 16.06.98 m/følgebrev

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Dokumentasjon vedr. reguleringssaken.

Bakgrunn

Bebyggelsesplanen ble i utgangspunktet fremmet sammen med reguleringssaken for hele planområdet. Siden en felles utsending av planen førte til forvirring hos enkelte av høringsinstansene, valgte vi å fremme reguleringsaken først, for så å gjennomgå bebyggelses-planen.

Saksopplysninger

Bebyggelsesplanen som ble framlagt for offentlig ettersyn omfattet B1,2,3 og 4. Høringsuttalelser til bebyggelsesplanen kom i det vesentlige fra privat grunneier v/adv. Seth, og fra miljøvernrådgiveren.

3.2.1 Uttalelsene fra adv. Seth omhandler disponering av arealer innen område BK2. Det reageres på at fellesarealer for BK2 i sin helhet er lagt på gnr. 15 bnr. 3, og eier av samme eiendom ønsker en annen utnytting av eiendommen enn det som er skissert.

Vår kommentar:
Utbygger har derfor valgt å ta dette området ut av planen foreløpig, og fremme en egen plan når evt. enighet med alle grunneiere er oppnådd. I tillegg til uenighet om fellesareal, er det på grunn av omdisponeringer i reguleringsplanen ikke tilfredsstillende adkomst til alle boligene mot sør. Vi forutsetter at hele BK2 vurderes samlet, og får tilfredsstillende lekeareal. Det er som nevnt tidligere i saken samme krav for lekeareal i tett villabebyggelse som i rekkehusområder.

3.2.1 Miljøvernrådgiveren ber om at det presiseres hva slags bruk/betegnelser man skal ha på de forskjellige grønne områder, og at det går fram av plankartet hvilke eiendommer de forskjellige lekeplasser tilhører.

Vår kommentar:
De betegnelser som er satt på de forskjellige områder er korrigert i forhold til reguleringsplanen. Det er angitt i reguleringsbestemmelsene hvilke eiendommer som disponerer de forskjellige lekeplassene.
Det er også presisert i reguleringsplan og bestemmelser at verdifull vegetasjon skal bevares.

Vurdering/Konklusjon

Det er uheldig at BK2 ikke blir sett i sammenheng med de andre BK-områdene. Det er ikke uvanlig at man får konflikter mellom grunneiere når areal for fellesaktiviteter skal fordeles. Siden det haster for utbygger å få deler av området klart for byggestart for tekniske anlegg i løpet av sommeren, har vi funnet det riktig å fremme saken sjøl om det betyr at deler av planområdet tas ut, og behandlingen utsettes til høsten. Det er også ønskelig at bebyggelsesplaner i større grad viser eks. og ny vegetasjon, og også viktige kultur/naturelementer som skal tas vare på.

Sektorsjefens innstilling:

Hovedutvalget for plansaker vedtar å godkjenne Bebyggelsesplan for Vegsundhaugane felt BK1, BK3 og BK4 under forutsetning av at det ikke kommer inn merknader innen 3 uker fra kunngjøring av vedtak.

Kjell Fjærtoft
sektorsjef

Lars Vartdal
avdelingssjef

Hovedutvalget vedtak:

Sektorsjefens innstilling enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

Dato : 29.06.98

Marit Wasstrand
Marit Wasstrand
sekretær

426

BESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR "VEGSUND", ÅLESUND KOMMUNE

Reg.plan datert 20-06-97, revidert 17-04-98

§ 1.

A.

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til :

1.	Byggeområder	-Boliger, frittliggende eneboliger	BYA inntil 25 %
		-Boliger, konsentrert småhus	BYA inntil 35 %
3.	Trafikkområder	-Kjøreveg	
		-Fortau, gang- og sykkelveg	
		-Annet trafikkareal	
4.	Friområder	-Park, turveg, lekeplass	
5.	Spesialområder	-Bevaring, naturvern	
		-Bevaringsverdig mur	
		-Naust	
6.	Fellesområder	-Felles avkjørsel	
		-Felles parkeringsplass	
		-Felles lekeområde	

B.

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

C.

Det faste utvalget for plansaker (HP) kan etter begrunnet søknad gjøre unntak fra planen og bestemmelsene når spesielle grunner foreligger.

D.

Innenfor viste frisikttrekanter skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

E.

Trafokiosker og eventuelle andre mindre bygninger for kommunaltekniske anlegg kan tillates innenfor planområdet.

F.

På Gangvei 2 kan det tillates kjøring til og fra tomtene som grenser til gangvegen.

§ 2

A: Frittliggende eneboliger

I områdene kan det oppføres eneboliger i inntil 2 etasjer. Hvor terrenget ligger til rette for det kan det i tillegg godkjennes sokkeletasje. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 5,5 m for 2-etasjes hus. Største mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m for 1-etasjes og 7,5 m for 2-etasjeshus.
Alle mål regnes fra eksisterende terreng.

Ved byggemelding skal det vises plass for garasje og minst en ekstra biloppstillingsplass på egen tomt. Garasje som plasseres parallelt med veg kan godkjennes inntil 1 m fra reguleringsgrense. Dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen skal avstanden vær minst 5 m.

B: Frittliggende eneboliger, tomt 58 og 59

Boligene skal spesielt tilpasses eksisterende terreng. Gesimshøyden skal ikke overstige 5,5 m. Største mønehøyde skal ikke overstige 7,5 m. Møneretningen skal ligge i tomtenes lengderetning.
Eksisterende vegetasjon og terreng utenfor byggegrensene skal bevares så langt som mulig.

Ved byggemelding skal det vises plass for garasje og minst en ekstra biloppstillingsplass på egen tomt. Garasje som plasseres parallelt med veg kan godkjennes inntil 1 m fra reguleringsgrense. Dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen skal avstanden vær minst 5 m.

§ 3

Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres eneboliger med mindre innbyrdes avstand enn 8 m, tomannsboliger og rekkehus i inntil 2 etasjer med tillegg for sokkeletasje hvor terrenget gjør dette naturlig.

For hvert delfelt skal det utarbeides en samlet bebyggelseplan, og alle boligene eller naturlige grupper av boliger, skal byggemeldes samlet.

Med hensyn til parkeringsdekning, byggehøyder etc. gjelder de samme krav som settes til frittliggende eneboliger.

Parkeringen kan skje som fellesanlegg eller i tilknytning til hver bolig.

§ 4

Friområder

Friområdene skal opparbeides etter planer godkjent av HP.
Lekeplasser innenfor hvert delområde skal ferdigstilles før brukstillatelse på boligene blir gitt.

§ 5

Spesialområder

A:
I spesialområdet for naturvern kan ikke terrenget fylles opp, grøftes, dreneres ut eller bearbeides på andre måter uten etter spesiell godkjenning fra kommunen.

B:
I spesialområdene for naust kan det tillates oppført naust med grunnflate inntil 50 m2 grunnflate. Naustene skal ha mønetak med takvinkel mellom 35 og 45 grader.
Naustene tillates ikke høyere enn 5 m målt mellom møne og terrengnivå i fasaden.

Naustene skal bygges i grupper på 2 eller 3 naust med minimum 5 m mellom gruppene.

C:
Steingard på områdets nordside, mot eksisterende veg, skal bevares. Steingarden er vist på reguleringsplanen, og skal ikke berøres av framtidige boliger eller opparbeidelse av tekniske anlegg uten etter spesiell godkjenning fra kommunen.

§ 6

Fellesområder

Felles avkjørsel er felles for de eiendommer som har kjøreadkomst via vegen.
Felles lekeplasser er felles for eiendommene i de delfeltene der lekeplassene ligger eller som grenser til og nytter lekeplassene. Nærmere presisering tas med i skjøte for de enkelte eiendommene.

Ålesund den 17.04.98

Egengodkjent av Ålesund bystyre 4. juni 1998

Åsbjørn Rurgerson
ordfører

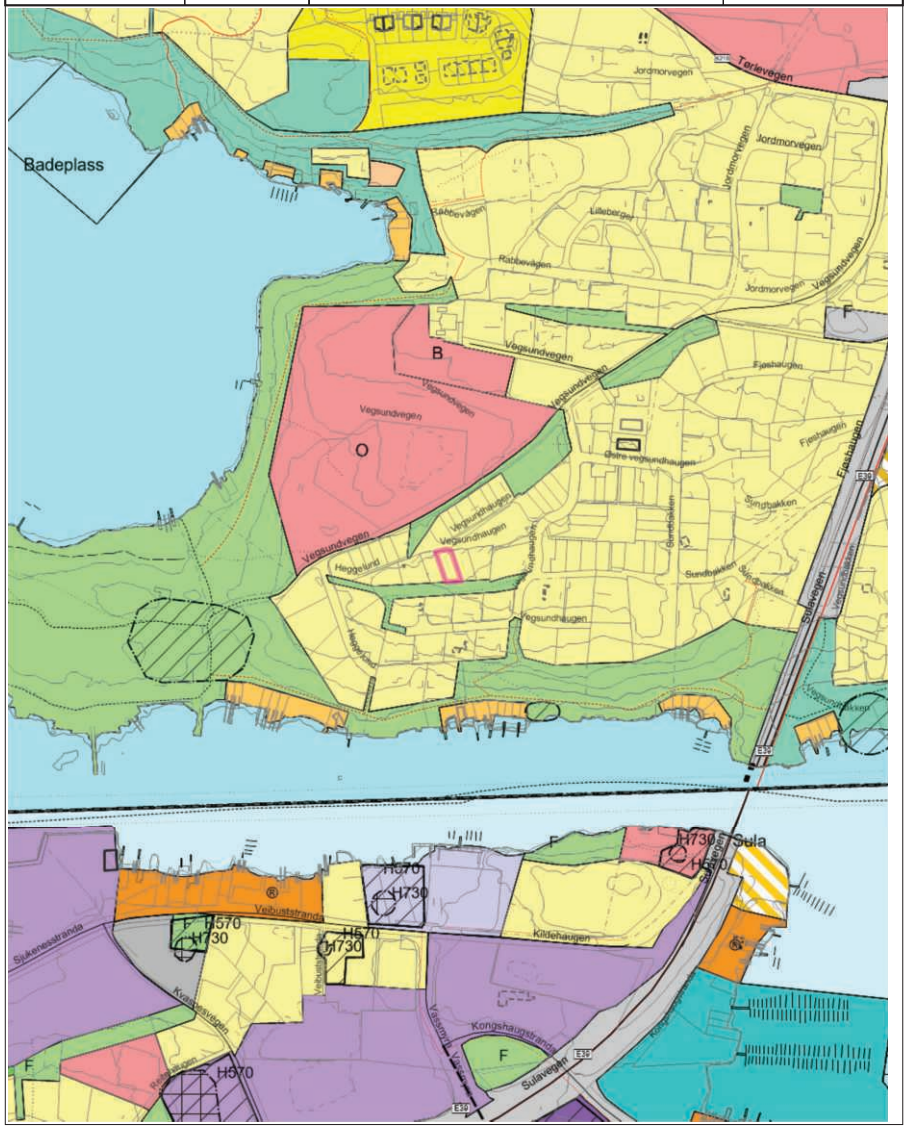
ÅLESUND KOMMUNE ORDFØREREN

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vegsundhaugen 28 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Merket sti
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Loddrett mur
- Ruin
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Forsenkningskurve Sula
- Høydekurve 5m Ålesund
- Høydekurve 5m Sula
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Kommunegrense
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Plangrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Boligbebyggelse
- Veg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Naturområde
- Friluftsområde
- KULTURMINNELINJE
- Plangrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Hovedturveg - På bakken - Nåværende
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om naturvern - Fremtidig

Situasjonskart

Ålesund kommune

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vegsundhaugen 28 6020 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

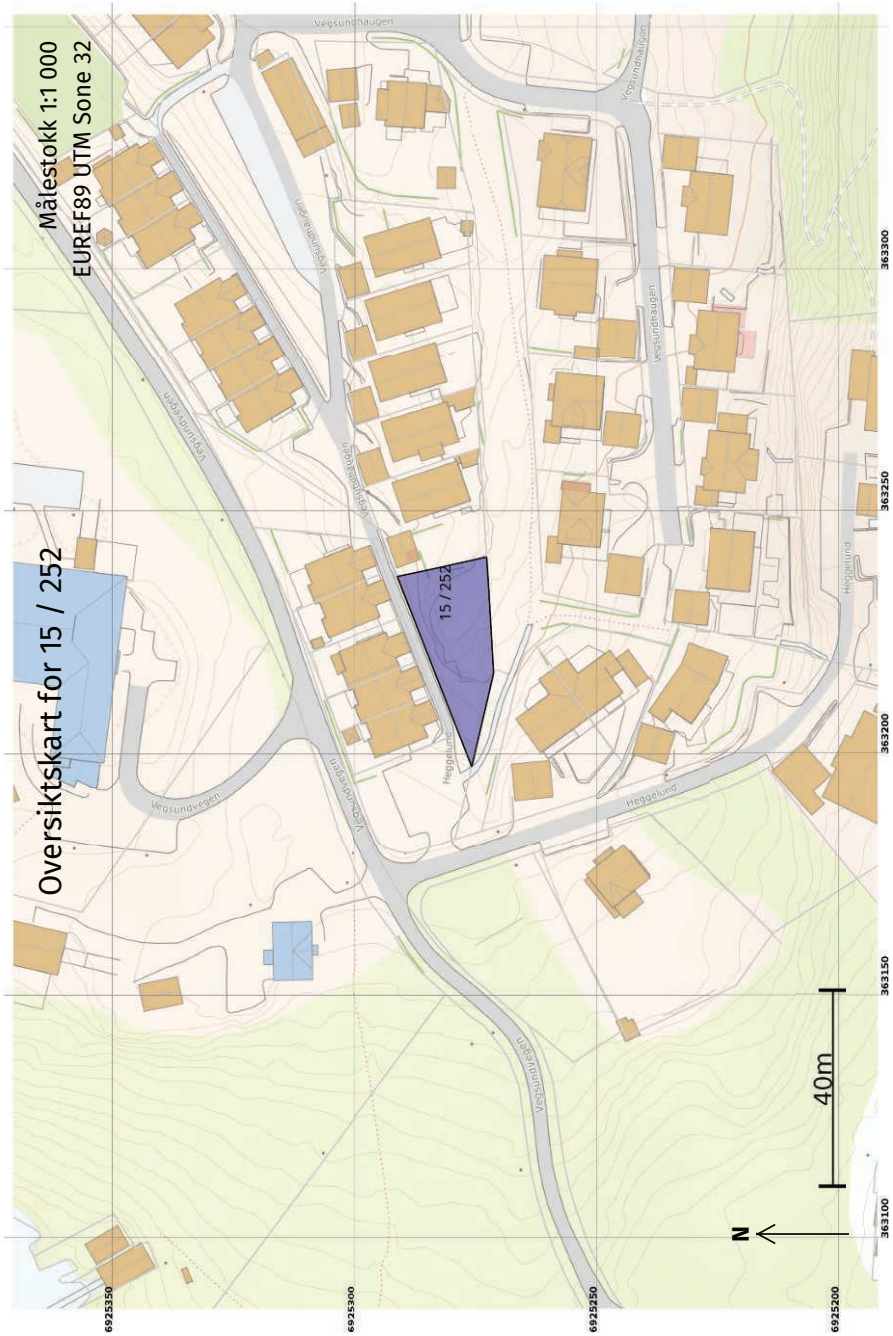

Vegsundvegen
Vegsundhaugen
Sundbakken
Vegsundhaugen
Vegsundvegen
Vegsundvegen
Vegsundvegen
Vegsundvegen
Vegsundhaugen
Vegsundhaugen
Vegsundhaug

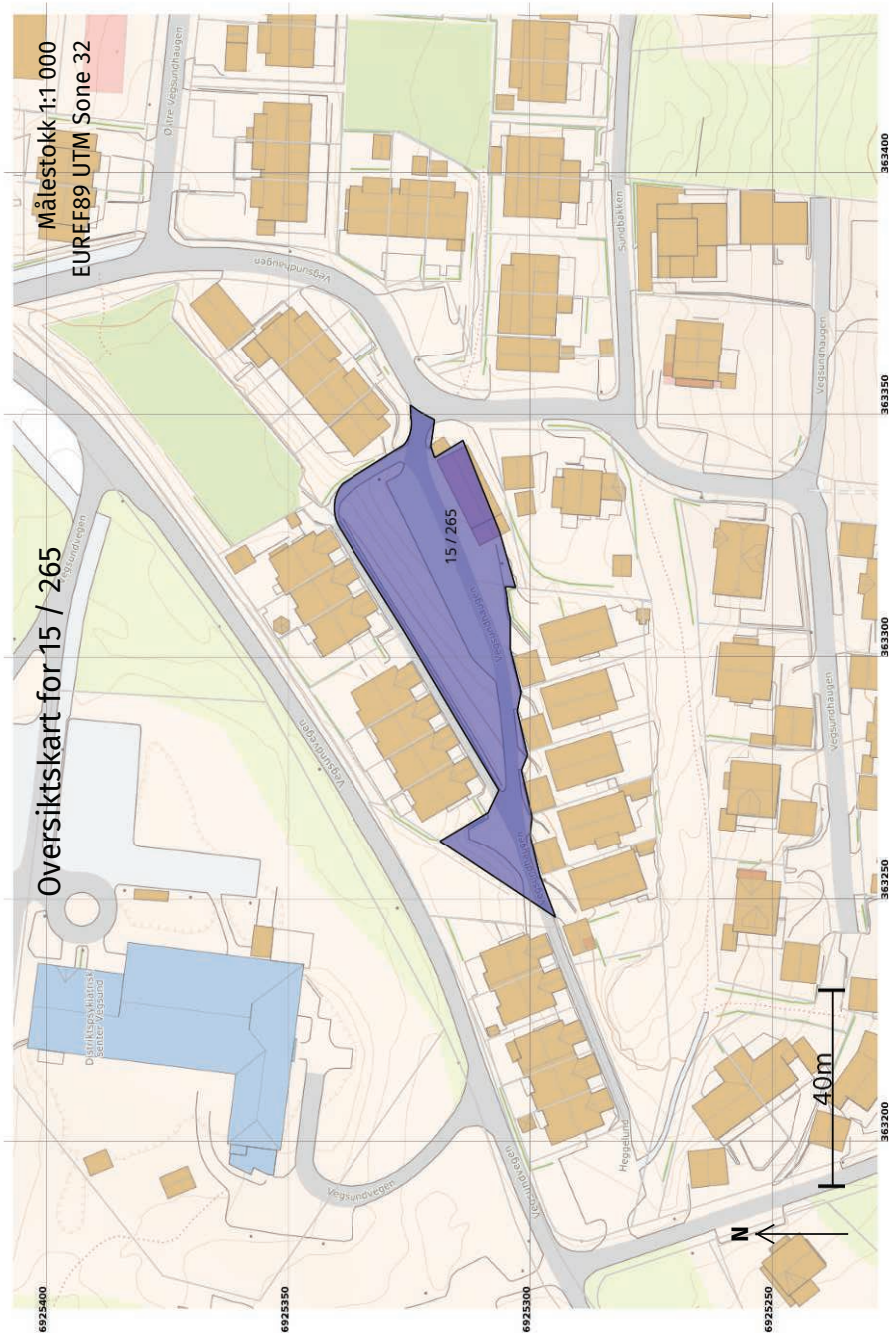
Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Skap
- Hjelpelinje veg-/vannkant
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Traktorveg hvit bakgrunn
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Parkeringsområde
- Høydekurve 1m Sula
- Lekeplass
- Annet
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Sti
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bebygd område
- Bygningspunkt
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Traktorveg
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Forsenkningskurve Ålesund
- Eiendomsteig
- Skog

Oversiktskart for 15 / 252

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





Side 8 av 12

27.10.2025 13:37

Ålesund kommune	Ledningskart				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Vegsundhaugen 28 6020 ÅLESUND			
	Annen info:				



27.10.2025 11:02:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Sti
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Hekk
- Steingjerde
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Sluk
- Parkeringsområde
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Grensepunkt
- Gjerde
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Kumlokk
- Høydekurve 1m Ålesund

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

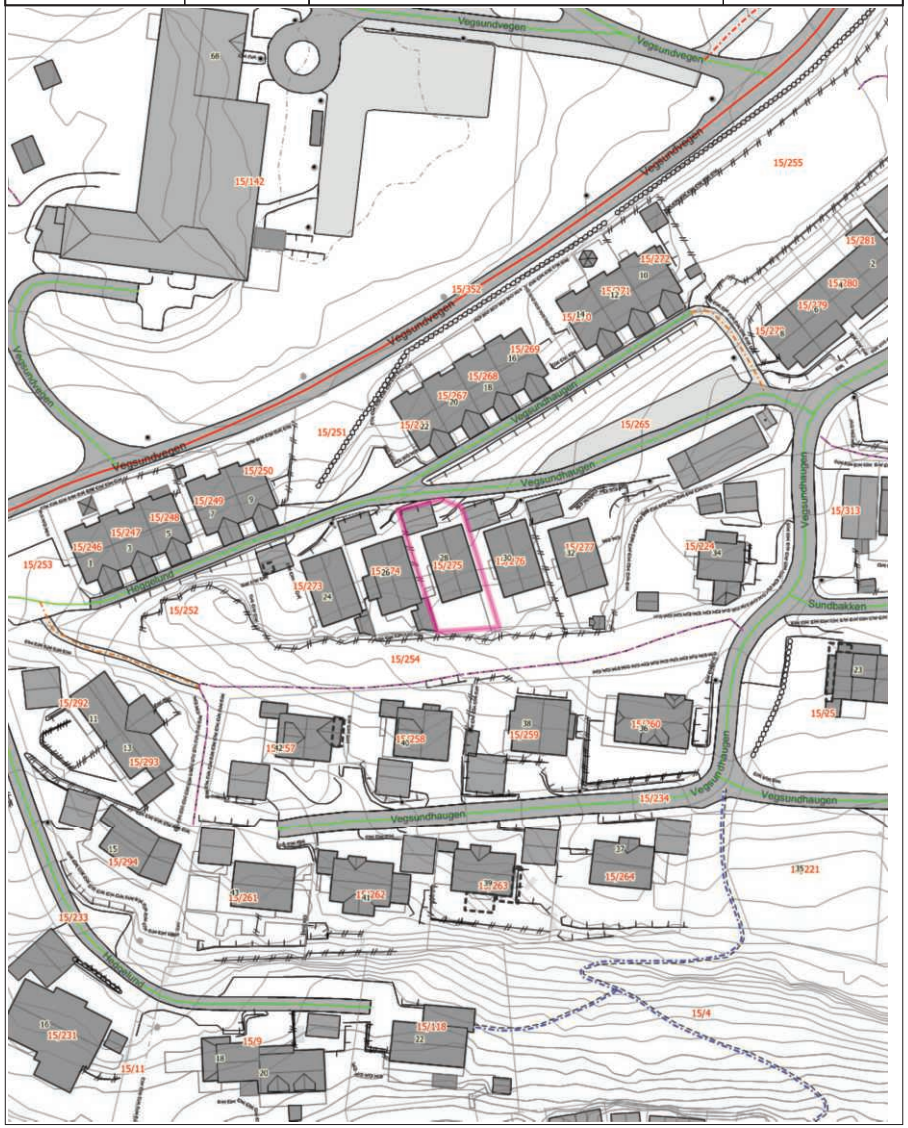
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

VEGADKOMST

Ålesund kommune

Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 275	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vegsundhaugen 28 6020 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunalveg gatenavn.
- Kjøreveg
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Sti
- Mast
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Traktorveg
- Steingjerde
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Sula
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Parkeringsområde
- Privatveg gatenavn.
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsteig
- Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Hekk
- Gjerde
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Gangveg
- Kjøreveg
- Traktorveg midtlinje
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Forsenkningskurve Ålesund
- Takoverbygg
- Garasje, carport og uthus
- Veg

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		

Returneres til:

REGISTRERT
SUNNMØRE
SORENSKRIVERKONTORET
09 MAR 2000
DAGBOK A 3098

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1504	Ålesund	15	275			
	og ideell 1/21 part av	15	252			
	og ideell 1/21 part av	15	265			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[x] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[x] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[x] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [x] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 100.000,- (1.489.648,-)

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 100.000,- 1-gangs omsetninig

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
922143354	Boform as	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
130669 [redacted]	Olsen, Torill Marie Kvasnes	[x] Ja [ ] Nei	
220267 [redacted]	Olsen, Rune Røed	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se side 5.

Doknr: 3098 Tinglyst: 09.03.2000 Emb. 058
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [x] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [x] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Ålesund, 11,02,00

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Kjell Anthonsen, Rune Dyrøy

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Reidun Espenakk / REIDUN ESPENAKK

Adresse: Parkgt. 17. 6003 Ålesund

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Mette Tennebø / METTE TENNEBØ

Adresse: MYRABAKKEN, 6010 ÅLESUND

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Det gjelder følgende vilkår for overdragelsen:

1. Utbyggeren av feltet har rett til å legge eventuelle vegskråninger inn på tomta. Som veg blir også regnet gangveg, snuplass og lekeplass.

2. Dersom Ålesund kommune og/eller Boform as ønsker å legge vann og kloakk, lysledning eller telefonkabel til andre tomter/tomtefelt, har de rett til å grave ned slike på parsellen eller føre den over grunnen uten vederlag.
Kommunen/Boform as skal ha uhindret og vederlagsfri tilgang til når som helst å utføre ettersyn, reparasjon, vedlikehold og omlegging av slike ledninger.
Etter samtykke fra bygningsråd har eier/fester av naboparseller samme retter når det gjelder ledninger for vann og kloakk.

3. Etter at arbeider nevnt under pkt. 2 er utført, plikter kommunen/Boform as eller eier/fester av nabotomt å bringe eiendommen i samme stand som den var før arbeidet ble igangsatt, med opprydding, reparasjon av gjerde og tilstelling av plener, planter m.v.
Eventuell tvist om plassering av ledninger nevnt under pkt. 2, blir å avgjøre av bygningsrådet i Ålesund. Mulige skader på hageanlegg o.l. etter graving m.v. fra eier/fester av naboeiendommen blir å erstatte.
Eventuell tvist blir å avgjøre ved voldgift der hver av partene oppnevner ett medlem og lensmannen det tredje medlem av voldgiftsretten.

4. Ålesund kommune har rett til å plassere kabelbokser, kabelskap og stolper på tomten og ha liggende ledningskummer.
Kjøperen må ikke bygge over ledningene eller disponere eiendommen slik at ledningsnettet blir utsatt for fare eller skade. Minst avstand fra bebyggelse til ledningsanlegg skal være 2,0 m. Denne bredde skal heller ikke beplantes med tre større enn 2 m.

5. Stikkledninger som blir lagt av Ålesund kommune skal overtas av kjøperen frem til tilkoblingspunktet på hovedledninga (inkl. klave). Dersom kommunen har bygd felles stikkledninger for to eller flere tomter skal disse overtas av brukerne i fellesskap så langt den enkelte er med på fellesledning.

6. Eiendommen skal bebygges med bolig levert fra Boform as.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16250235 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Vegsundhaugen 28, 6020 Ålesund.
Gnr. 15, Bnr. 275, Ålesund kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 16250235
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.11.2025

EiendomsMegler 1

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
St Olavs plass 1, 6002 Ålesund

eiendomsmegler1.no