

Velkommen til

Løvika 55, 6013 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Løvika 55
6013 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1982
Etasje	1
BRA	111 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Løvika 55 - En velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet i nedre del av Løvika på Emblem. Her bor du i et etablert og familievennlig boligområde med flott utsikt, nærhet til sjøen og kort vei til flotte tur- og friluftsområder. Skole, barnehage og idrettsanlegg ligger innen komfortabel avstand.
Boligen går over én etasje samt uinnredet kjeller, og inneholder blant annet stue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og flere boder. Den romslige kjelleren gir gode lagringsmuligheter.
Eiendommen fremstår med behov for oppgraderinger, men byr samtidig på en sjelden mulighet til å skape et hjem etter egne ønsker og behov i et attraktivt område. Det er gjennomført enkelte moderniseringer, herunder oppgradering av bad i 2015, ny taktekking med Decra, nytt takrennesystem og ny pipekledning i 2018, samt etablering av verandaer i 2009 og 2022.
En eiendom for deg som ønsker å realisere boligdrømmen i flotte omgivelser. Velkommen!

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!



Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

+47 934 31 969
anders.vadset@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Løvika 55, 6013 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 5, Bnr. 108, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 107 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 100 840,- 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 23 264,- pr. år 2026
Kommunale avgifter faktureres av Ålesund kommune. Eier kan velge mellom årlig fakturering (1 termin), kvartalsvis fakturering (4 terminer) eller månedlig fakturering (12 terminer).
Kommunale avgifter inkluderer Eiendomsskatt, Feiing, renovasjon, vann og avløp. Faktureres over 4 terminer. Oppgitte avgifter er en prognose for 2026 og kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 4 500,-

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent: kr 250,-

Areal
BRA - i: 111 m²
BRA totalt: 111 m²
TBA: 22 m²
ALH: 106 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig:
Hovedetasje:
- BRA i: 111 m2.
- TBA: 22 m2.

Kjeller:
ALH (ikke måleverdig areal: 106 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
3
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på gruslagt oppstillingsplass på egen tomt foran boligen

Tomt
Tomtestørrelse er 719 m² på eiet tomt.
Tomten har gruset tilkomst og har opparbeidet stort hageareal med plen, busker og beplantning.

Byggeår
1982 ifølge takstmann.

Innhold
Eneboligen strekker seg over en etasje i tillegg til uinnredet kjeller og inneholder følgende:
- Hovedetasje: Entré, vaskerom, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, stue, kjøkken, matbod.
- Kjeller: Uinnredet kjeller

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Standard
INNVENDIG:
Gulvet har linoleum i stue og gang, samt belegg i entré, kjøkken, soverom og boder. Boligen har malte plater og tapet på vegger. Innvendig tak har himlingsplater. Mellom kjeller og hovedetasjen er det etasjeskille av trebjelkelag. Kjelleren er uinnredet med synlige vegger av Leca-blokker. Gulvet består av grus, og det er ikke etablert støpt betonggulv. Himlingen er utført med takpapp på lekter, og det er synlige vann- og avløpsrør. Takhøyden varierer fra ca. 180 cm til 210 cm. I boligen er det montert malte, slette dører fra byggeåret. Baderomsdøren er byttet i nyere tid. Det er normal bruksslitasje på dørene i forhold til alder.
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.

KJØKKEN:
Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt benkebeslag. Det er utsparing for kjøle-/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Toalettrommet har belegg på gulv, strie på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

BAD:
Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og badekar. Ifølge eier ble badet oppusset i 2015. Arbeidene skal ha omfattet nytt røropplegg, membran, overflater og innredning. Det er opplyst at sluket under badekaret ble skiftet i forbindelse med oppussingen, mens sluket i dusjsonen er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er derfor usikkerhet knyttet til om badet er bygget etter gjeldende forskrifter (TEK 10). Badet har flislagde vegger, og malt Innvendig tak. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist ved dusjsonen. Våtrommet har to plastsluk med ukjent vanntett sjikt. Sluket under badekaret er fra oppussingen i 2015, mens sluket ved dusjsonen er fra byggeår. Det er ca. 8 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist ved dusjsonen. Det er ukjent om det er membranoppkant ved dørterskel. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med

glassdører og badekar. Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt på soverom bak dusjhjørne. Fuktmålingen viste ingen utslag, med registrert fuktverdi under 7 %. Dette er under måleapparatets registrerbare nivå og vurderes som tørt ved kontrolltidspunktet.

VASKEROM:
Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malte veggplater og himling i innvendig tak.
Rommet har vaskekum, opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv. Hulltaking ble utført på tilstøtende rom (toalettrom). Fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført uten å påvise unormale forhold.

TOALETTROM:
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberrør. Fordelerstokken for plastrørene er plassert i himlingen i kjelleren og ble fornyet i forbindelse med oppgradering av badet i 2015. Kobberrørene er fra byggeår. Det er innvendige avløpsrør av PP-plast. Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

ELEKTRISK ANLEGG:
El-anlegget er fra byggeåret og har skrusikringer. Det ble utført elektrisk arbeid i 2015 i forbindelse med oppgradering av badet, ifølge faktura.

TOMTEFORHOLD:
Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedrørende byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere
byggegrunn og stabilitet. TG er derfor ikke angitt. Drenering er fra byggeår. Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og er utvendig pusset. På eiendommen er det støttemurer av betong og pusset lecastein. Svakt skrånende tomt som er opparbeidet med gruset innkjørsel, hage med plen og noe beplantning. Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

HELSE MILJØ OG SIKKERHET:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for elektrisk anlegg i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Faktura for arbeidet foreligger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget

Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i nedre del av Løvika på Emblem, med nærhet til sjøen. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse. Det er i underkant av 2 km til barnehage, skole og idrettsanlegg. Det er også tilgang til tur- og friluftsområder i nærområdet.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Taktekkingen består av steinbelagte stålplater (Decra Classic). Ifølge faktura og eier ble det lagt sløyfe- og steinlekter på eksisterende tekking, samt ny tekking i 2018. Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak. Takrenner og nedløpsrør av aluminium, ført ned i rør, men med ukjent utførelse når det gjelder tilkobling i grunnen. Saltakkonstruksjon av W-takstoler og undertak av kryssfiner fra
byggeåret. Horisontal himling/tak mot kaldloft er isolert med mineralullmatter med papirbakside. Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår. Det er en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra byggeår. Inn til kjelleren er det en enkel hjemmesnekret dør. Boligen har en veranda med utgang fra stue, som ifølge eier ble bygget ny rundt 2009. Det er terrassebord lagt på trebjelker og
rekkverk av tre i malt utførelse. Det er også en mindre veranda ved inngangspartiet i tilsvarende utførelse, som ifølge eier ble etablert i 2022. Boligen har to tretrapper: én til verandaen og én ved inngangspartiet. Trappene ble bygget samtidig som verandaene.
Overstående info er ihht. vedlagte tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Velforening
Løvika Grendelag
Velforeningen heter Løvika grendelag. I følge eier brøytes den private veien via Løvika grendelag. Lekeplassen holdes også vedlike av Løvika Grendelag.

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 midlertidig brukstillatelse for boligbygg fra 9.3.1982. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes: Planeringsarbeid med opparbeiding av terrasse mot syd. Stiger for feiing. Selger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført. Selgers frist for å ferdigstille de anmerkede forhold er 1.7.1982. Som sikkerhet for gjenstående arbeider er det tilbakeholdt 0 kroner som frigis til selger når ferdigattest foreligger.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse.

Oppvarming
- Elektrisk
- Varmekabler på bad
- Vedovn

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og kommuneplanens arealdel er gjeldende, noe som kan innebære begrensninger i gjenoppbygging, påbygging, utvikling m.v. av eiendommen.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende. Gjeldene kommunedelplan er kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, vedtatt 9.3.2017.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Tettsteder 2025
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5 Vassdragsområde
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til undergangen. Fra undergangen og frem til boligen er det privat vei. Ifølge eier blir den
private veien brøytet av Løvika grendelag. Selger betalte 2 650 kr i brøytekostnad i 2025.

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 804 159,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 216 635,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Eldrid Smogeli

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5034
Dato: 27.08.1980
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Registrering av grunn
Dagboknr.: 5035
Dato: 27.08.1980
Registrering av grunn
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
Moderniseringer:
-2009: Etablert ny veranda ved stuen.
- 2022: Etablert veranda og trapp ved inngangspartiet.
- 2018: Modernisering Ny taktekking, nytt takrennesystem og ny pipebeslag/-kledning.
- 2015: Oppgradert bad, samt delvis oppgradering av vannledninger og elektrisk anlegg i forbindelse med oppussingen. 2015

I forbindelse med vedlagt tilstandsrapport utarbeidet av takstmann har selger følgende kommentar:
- Rapporten påpeker manglende gnagesikring/musetetting. Selger har ikke hatt problemer med mus eller andre skadedyr i boligen.

- Det opplyses at selgers brøytekostnad for den private veien var 2 650 kr i 2025, ikke 2 500 som er opplyst i selgers egenerklæringskjema.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 6700 ,-
Fotograf kr. 6 300 ,-
Tilstandsrapport kr. 27 500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Ose.
- Fotograf: Diakrit.

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-07-2026 av Anders Roppen Jensen i Ose AS.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
- Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Takstmann sin kommentar til areal:
- TBA omfatter veranda ved stue på ca. 18 m² samt en mindre veranda ved inngangspartiet på ca. 4 m².
- I grovkjelleren er det et areal på ca. 106 m², hvor fri høyde fra gruslagt dekke til innvendig himling varierer mellom ca. 1,8 m og 2,1 m. Arealet er ikke medregnet i BRA-e, da fri høyde varierer så hyppig at arealet ikke kan avgrenses på en hensiktsmessig måte.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
Tomteforhold > Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

TG2:
- Utvendig > Taktekking
  Undertaket av kryssfiner er eldre enn 13 år.
- Takkonstruksjon/Loft
  Det er registrert partier med svertesopp på undertaket. Årsaken til disse merkene er ikke kjent. Ifølge eier, ble forholdet ble undersøkt i forbindelse
med etableringen av nytt tak/ny taktekking i 2018, og det ble da ikke anbefalt noen utbedring.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er registrert oppsprukket trevirke i ytterveggene.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Utvendig > Ytterdører:
Ytterdørene viser tegn til slitasje og elde, noe som er forventet ut fra alder.
- Innvendig > Overflater - gulv
Det er påvist knirk i større deler av gulvet. Gulvene er fra byggeåret og fremstår generelt som noe slitte og utidsmessige. Det er stedvis løse skjøter og noe ujevnheter i belegget.
- Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på flere dører.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering:
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Det er registrert løse tapetskjøter på veggene.
- Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til opp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet) Rundt slukets tilslutning mot gulv er det et belegg med synlige rifter. Bak riftene er det synlig et blåfarget materiale, som ikke lot seg identifisere ved visuell besiktigelse. Festeskruene i slukets klemring er rustne, og det mangler en skrue.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg 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:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Uri og sønner, eidsnes elektro.
Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad i 2015, rørlegger uri og sønner, eidsnes elektro.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Langvas AS
Beskrivelse av arbeidet: Har faktura på utført arbeid: Decra classic, farge sort, sløyfe og steinlekter montert på eksisterende tekking, takrenner og nedløp grønvik alu, kledning av pipe, luftehatter og tilkomst pipe.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
? Ja
Jeg er medlem i Løvika grendelag. De tar seg av brøyting av den private veien og generelt vedlikehold av leikeplassen. Jeg har betalt ca 2500 kr i brøyteavgift det siste året og litt for generelt vedlikehold av leikeplassen opp igjennom.

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
- Tilstandsrapport takstmann datert 30.07.2026
- Egenerklæringskjema selger datert 01.07.2026
- Energimerking
- Kommunedelplan datert 24.06.2026
- Situasjonskart datert 24.06.2026
- Vegadkomst datert 24.06.2026
- Midlertidig brukstilatelse utsendt av Ålesund kommune datert 9.3.1982
- Byggetegninger utsendt av Ålesund kommune datert 04.06.1980.

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
Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler
Telefon: 934 31 969
Epost: anders.vadset@em1.no

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 5, bnr. 108

Markedsverdi

4 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22361-1050 **Eiendomsverdi ref nr:** GD1734

Autorisert foretak: Ose AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Jensen **Vår ref:** TBV-26-215

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

Norsk takst

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

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

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

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

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskiftekandidat-, teknikar- og byggmeister-utdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggteknikk og prosjektstyring.

Rapportansvarlig

Anders Jensen
Uavhengig Takstingeniør
anders@oseing.no
472 60 173

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med hovedetasje og uinnredet kjeller, oppført i 1982. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og er pent brukt sett i forhold til alder. Det er utført flere oppgraderinger gjennom årene, blant annet oppgradering av bad i 2015 og fornyelse av taktekking og takrennesystem i 2018.

Bygningen bærer preg av alder og bruk, og enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset gjenværende levetid. Det må derfor påregnes kostnader til løpende vedlikehold, utbedringer og enkelte oppgraderinger over tid.

De fleste vurderte bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2), som indikerer avvik eller forhold som må påregnes ut fra alder, men hvor funksjon og bruk i hovedsak er ivaretatt.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 3 (TG3). Dette gjelder blant annet vaskerom, hvor tilstanden vurderes å være påvirket av alder og at det må forventes behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens forventede standard og funksjon.

Avvikene vurderes i hovedsak som alders- og bruksmessig normale for en bolig fra byggeåret. Boligens alder innebærer samtidig at den ikke tilfredsstiller dagens krav til tekniske løsninger og byggestandarder.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater (Decra Classic). Ifølge faktura og eier ble det lagt sløyfe- og steinlekter på eksisterende tekking, samt ny taktekking med Decra i 2018.

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium, ført ned i rør, men med ukjent utførelse når det gjelder tilkobling i grunnen.

Saltakkonstruksjon av W-takstoler og undertak av kryssfiner fra byggeåret.
Horisontal himling/tak mot kaldloft er isolert med mineralullmatter med papirbakside.

Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning.

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Det er en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra byggeår.
Inn til kjelleren er det en enkel hjemmesnekret dør.

Boligen har en veranda med utgang fra stue, som ifølge eier ble bygget ny i 2009. Det er terrassebord lagt på trebjelker og rekkverk av tre i malt utførelse.
Det er også en mindre veranda ved inngangspartiet i tilsvarende utførelse, som ifølge eier ble etablert i 2022.

Boligen har to tretrapper: én til verandaen og én ved inngangspartiet. Trappene ble bygget samtidig som verandaene.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har linoleum i stue og gang, samt belegg i entré, kjøkken, soverom og boder.

Boligen har malte plater og tapet på vegger. Innvendig tak har himlingsplater.
Overflatene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

Mellom kjeller og hovedetasjen er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er oppført før TEK10.

Pusset elementpipe fra byggeår og vedovn montert i stue.

Kjelleren er uinnredet med synlige vegger av Leca-blokker. Gulvet består av grus, og det er ikke etablert støpt betonggulv. Himlingen er utført med takpapp på lekter, og det er synlige vann- og avløpsrør. Takhøyden varierer fra ca. 180 cm til 210 cm.

I boligen er det montert malte, slette dører fra byggeåret. Baderomsdøren er byttet i nyere tid.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malte veggplater og himling i innvendig tak.
Rommet har vaskekum, opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv.

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og badekar. Ifølge eier ble badet oppusset i 2015. Arbeidene skal ha omfattet nytt røropplegg, membran, overflater og innredning. Det er opplyst at sluket under badekaret ble skiftet i forbindelse med oppussingen, mens sluket i dusjsonen er fra byggeåret.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt benkebeslag. Det er utsparing for kjøle -/fryseskap og komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har belegg på gulv, strie på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberrør. Fordelerstokken for plastrørene er plassert i himlingen i kjelleren og ble fornyet i forbindelse med oppgradering av badet i 2015. Kobberrørene er fra byggeår.

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

El-anlegget er fra byggeåret og har skrusikringer. Det ble utført elektrisk arbeid i 2015 i forbindelse med oppgradering av badet, ifølge faktura.

Boligen har brannslokkingsapparat fra 2026 og brannalarm plassert i gangen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er fra byggeår.

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og er utvendig pusset.

På eiendommen er det støttemurer av betong og pusset lecastein.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m²
Totalpris	4 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

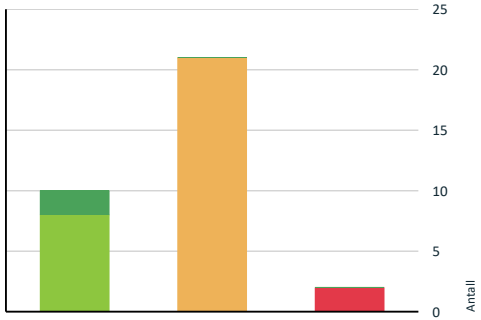
Enebolig

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

Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

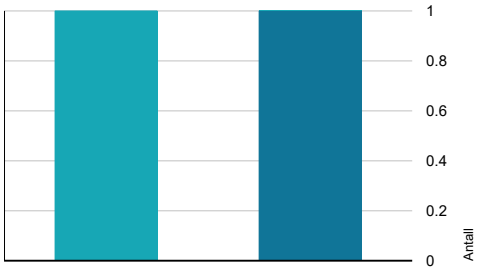
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.
Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

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.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Eier opplyser at det ikke har vært fukt eller vanninntrenging i kjelleren, noe som indikerer at drenerende masser fungerer etter hensikten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertaket av kryssfiner er eldre enn 13 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert partier med svertesopp på undertaket.
Årsaken til disse merkene er ikke kjent.
Ifølge eier, ble forholdet ble undersøkt i forbindelse med etableringen av nytt tak/ny taktekking i 2018, og det ble da ikke anbefalt noen utbedring.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er registrert oppsprukket trevirke i ytterveggene.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ytterdørene viser tegn til slitasje og elde, noe som er forventet ut fra alder.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
Gulvene er fra byggeåret og fremstår generelt som noe slitte og utidsmessige. Det er stedvis løse skjøter og noe ujevnheter i belegget.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på flere dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er registrert løse tapetskjøter på veggene.

Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Rundt slukets tilslutning mot gulv er det et belegg med synlige rifter. Bak riftene er det synlig et blåfarget materiale, som ikke lot seg identifisere ved visuell besiktigelse. Festeskruene i slukets klemring er rustne, og det mangler en skrue.

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

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med normal bruksslitasje, men fremstår funksjonell. Skapdørene sitter noe løst. TG2 settes da halve forventet levetid er passert.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG2 gis med bakgrunn i alder, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for elektrisk anlegg i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Faktura for arbeidet foreligger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Etablert veranda og trapp ved inngangspartiet.
2018	Modernisering	Ny taktekking, nytt takrennesystem og ny pipebeslag/-kledning.
2015	Modernisering	Oppgradert bad, samt delvis oppgradering av vannledninger og elektrisk anlegg i forbindelse med oppussingen.
2009	Modernisering	Etablert ny veranda ved stuen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater (Decra Classic). Ifølge faktura og eier ble det lagt sløyfe- og steinlekter på eksisterende tekking, samt ny taktekking med Decra i 2018.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå grunnet manglende tilkomst, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Undertaket av kryssfiner er eldre enn 13 år.

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



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.
Takrenner og nedløpsrør av aluminium, ført ned i rør, men med ukjent utførelse når det gjelder tilkobling i grunnen.

Ifølge faktura og eier ble det montert nye takrenner og nedløp, kledning av pipe og luftehatt, samt stigetrinn og plattform ved pipe i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av W-takstoler og undertak av kryssfiner fra byggeår.
Horisontal himling/tak mot kaldloft er isolert med mineralullmatter med papirbakside.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert partier med svertesopp på undertaket.
Årsaken til disse merkene er ikke kjent.
Ifølge eier, ble forholdet ble undersøkt i forbindelse med etableringen av nytt tak/ny taktekking i 2018, og det ble da ikke anbefalt noen utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke områdene med svertesopp for å se om omfanget utvikler seg.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
• Det er registrert oppsprukket trevirke i ytterveggene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Oppsprukket trevirke i ytterveggene bør utbedres for å hindre videre forringelse, fuktinntrengning og økt risiko for råteskader.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass fra byggeåret.
Inn til kjelleren er det en enkel hjemmesnekret dør.

Vurdering av avvik:

- Ytterdørene viser tegn til slitasje og elde, noe som er forventet ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdørene bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Konsekvensen av slitasje og elde er redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk, samt mulig redusert sikkerhet mot innbrudd.





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har en veranda med utgang fra stue, som ifølge eier ble bygget ny i 2009. Det er terrassebord lagt på trebjelker og rekkverk av tre i malt utførelse.
Det er også en mindre veranda ved inngangspartiet i tilsvarende utførelse, som ifølge eier ble etablert i 2022.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.





Utvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har to tretrapper: én til verandaen og én ved inngangspartiet. Trappene ble bygget samtidig som verandaene.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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




INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet har linoleum i stue og gang, samt belegg i entré, kjøkken, soverom og boder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport

• Gulvene er fra byggeåret og fremstår generelt som noe slitte og utidsmessige. Det er stedvis løse skjøter og noe ujevnheter i belegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
• Det bør vurderes tiltak som etterskruing eller eventuelt utskifting av undergulv ved fornying av gulvoverflater for å redusere eller fjerne knirk. Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være redusert bokomfort og potensiell forverring av konstruksjonen over tid.
• Gulvene bør overflatebehandles, festes eller skiftes ut for å utbedre slitasje, løse skjøter og ujevnheter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere slitasje, skader og redusert brukskomfort.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Boligen har malte plater og tapet på vegger. Innvendig tak har himlingsplater.
Overflatene er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Mellom kjeller og hovedetasjen er det etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tommestokk som stikkprøver i noen av rommene. Det er ikke foretatt målinger på samtlige gulvflater, og det kan derfor forekomme avvik i rom som ikke er kontrollert.

Måling er utført på følgende rom:
Stue: målt ca. 2 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 2 mm gjennom hele rommet.
Gang: målt ca. 5 mm innenfor 2 m målelengde, og ca. 3 mm gjennom hele rommet.

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er oppført før TEK10.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset elementpipe fra byggeår og vedovn montert i stue.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er uinnredet med synlige vegger av Leca-blokker. Gulvet består av grus, og det er ikke etablert støpt betonggulv. Himlingen er utført med takpapp på lekter, og det er synlige vann- og avløpsrør. Takhøyden varierer fra ca. 180 cm til 210 cm.

Det ble ikke utført hulltaking, da veggene består av synlig murverk uten skjulte konstruksjoner.

Det ble ikke registrert forhold som ga grunnlag for avvik ved befaringen. Bygningsdelen vurderes derfor til TG1.

Dersom kjelleren på et senere tidspunkt skal innredes til varig oppholdsrom, må konstruksjonene tilpasses gjeldende krav. Dette vil normalt kunne omfatte etablering av fuktsikret gulv, isolering av vegger og gulv, tilfredsstillende ventilasjon, tilstrekkelig takhøyde og oppfyllelse av øvrige tekniske krav.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

I boligen er det montert malte, slette dører fra byggeåret. Baderomsdøren er byttet i nyere tid.
Det er normal bruksslitasje på dørene i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på flere dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering eller omhengsling av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv, malte veggplater og himling i innvendig tak.
Rommet har vaskekum, opplegg for vaskemaskin og plastsluk i gulv.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

• For å få et vaskerom som tilfredsstiller dagens krav til våtrom, må hele rommet renoveres og bygges opp med godkjente løsninger for tettesjikt, sluk og overflater.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.

• Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering med samme, eller tilsvarende standard på overflater som ved befaring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble utført på tilstøtende rom (toalettrom). Fuktmåling i bunnsvill ble gjennomført uten å påvise unormale forhold.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og badekar.

Ifølge eier ble badet oppusset i 2015. Arbeidene skal ha omfattet nytt røropplegg, membran, overflater og innredning. Det er opplyst at sluket under badekaret ble skiftet i forbindelse med oppussingen, mens sluket i dusjsonen er fra byggeåret.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og det er derfor usikkerhet knyttet til om badet er bygget etter gjeldende forskrifter (TEK 10).

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagde vegger, og malt Innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra dørkarm til topp slukrist ved dusjsonen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.







Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har to plastsluk med ukjent vanntett sjikt. Sluket under badekaret er fra oppussingen i 2015, mens sluket ved dusjsonen er fra byggeår.

Det er ca. 8 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist ved dusjsonen. Det er ukjent om det er membranoppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Rundt slukets tilslutning mot gulv er det et belegg med synlige rifter. Bak riftene er det synlig et blåfarget materiale, som ikke lot seg identifisere ved visuell besiktigelse. Festeskruene i slukets klemring er rustne, og det mangler en skrue.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det bør undersøkes nærmere om det er membranoppkant ved dørterskel. Dersom det ikke er tilstrekkelig høydeforskjell eller oppkant, bør fallforholdene på gulvet utbedres, eller det etableres oppkant med membran ved dør, slik at høydeforskjellen mot slukrist blir minimum 25 mm.

Konsekvensen av manglende fall eller oppkant er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke hvilket materiale som er benyttet under belegget, samt vurdere tilstanden til det vanntette sjiktet rundt sluket.

Riftene i belegget og rustne/manglende festeskruer i klemringen kan medføre redusert tetthet og økt risiko for vannlekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

Eventuelle skader eller mangler bør utbedres av fagperson for å sikre forsvarlig tetting rundt sluk.



Sluk under badekar



Sluk ved dusjsonen

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med lys baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdører og badekar.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk fra elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å lage en spalte under døren. Dette vil sikre god luftsirkulasjon og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima i rommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på soverom bak dusjhjørne. Fuktmålingen viste ingen utslag, med registrert fuktverdi under 7 %. Dette er under måleapparatets registrerbare nivå og vurderes som tørt ved kontrolltidspunktet.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt benkebeslag. Det er utsparing for kjøle-/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato med normal bruksslitasje, men fremstår funksjonell. Skapdørene sitter noe løst. TG2 settes da halve forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt, da alder og bruksslitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skjulte skader over tid. Skapdører bør eventuelt justeres eller festes for å opprettholde funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• TG2 gis med bakgrunn i alder, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting av avtrekksviften på grunn av alder, da dette reduserer funksjon og øker risikoen for driftsstans eller redusert luftkvalitet.



TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har belegg på gulv, strie på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løse tapetskjøter på veggene.

Konsekvens/tiltak
• Løse tapetskjøter bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og for å unngå at fukt trenger inn bak tapetet, noe som kan føre til skade på underliggende konstruksjon.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger består av plast (rør-i-rør) og kobberrør. Fordelerstokken for plastrørene er plassert i himlingen i kjelleren og ble fornyet i forbindelse med oppgradering av badet i 2015. Kobberrørene er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer som kan føre til vannskader og driftsstans.



⚠ Elektrisk anlegg

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er fra byggeåret og har skrusikringer. Det ble utført elektrisk arbeid i 2015 i forbindelse med oppgradering av badet, ifølge faktura.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for elektrisk anlegg i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Faktura for arbeidet foreligger.

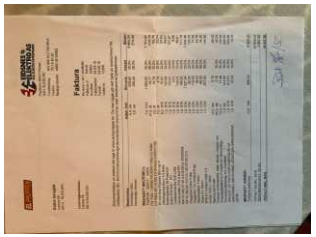
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske arbeidet som ble utført i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og fremtidige skader på det elektriske anlegget.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskade.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslokkingsapparat fra 2026 og brannalarm plassert i gangen.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ingen spesifikke opplysninger vedrørende byggegrunnens beskaffenhet, og takstmannen har ikke geoteknisk kompetanse til å vurdere byggegrunn og stabilitet. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår.

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av lettklinkerblokker og er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Sprekker i grunnmur må tettes for å hindre fuktinntrenging og eventuell frostsprengning, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for bygget









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

På eiendommen er det støttemurer av betong og pusset lecastein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Lokal utbedring bør utføres for å forhindre at skadene utvikler seg.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere sprekker, skjevheter og redusert stabilitet i muren over tid.







Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt skrånende tomt som er opparbeidet med gruset innkjørsel, hage med plen og noe beplantning.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Eier opplyser at det ikke har vært fukt eller vanninntrenging i kjelleren, noe som indikerer at drenerende masser fungerer etter hensikten.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på terrengforholdene og ved behov etablere bedre fall bort fra bygningen for å redusere belastningen på grunnmur og drenering.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannansamling mot grunnmuren, som over tid kan føre til fukt- og vannskader i kjeller og underetasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type, alder, og tilstand. Boligen er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

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

• Det mangler samsvarserklæring for elektrisk anlegg i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Faktura for arbeidet foreligger.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske arbeidet som ble utført i forbindelse med oppgraderingen av badet i 2015. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og fremtidige skader på det elektriske anlegget.

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en el-kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/111 m²

Enebolig: Entré, Vaskerom, Toalettrom, Gang, Bad, 3 Soverom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 000 000

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 4 650 000

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	**4 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 000 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.
Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storhaugen 24 ,6013 ÅLESUND			29-05-2018	3 450 000	**3 450 000**		3 450 000	**30 804**
	112 m²	1995	4 sov						
2	Storhaugen 22 ,6013 ÅLESUND			26-10-2023	4 000 000	**3 910 000**		3 910 000	**30 787**
	127 m²	1995	3 sov						
3	Magerholmvegen 475 ,6013 ÅLESUND			16-07-2024	3 950 000	**3 350 000**		3 350 000	**25 188**
	133 m²	1880	4 sov						
4	Dagerskrybba 26 ,6013 ÅLESUND			06-11-2025	4 750 000	**5 100 000**		5 100 000	**24 171**
	209 m²	1957	3 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.	23 264
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**23 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 800 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 650 000**

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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Kommentar
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 650 000**

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

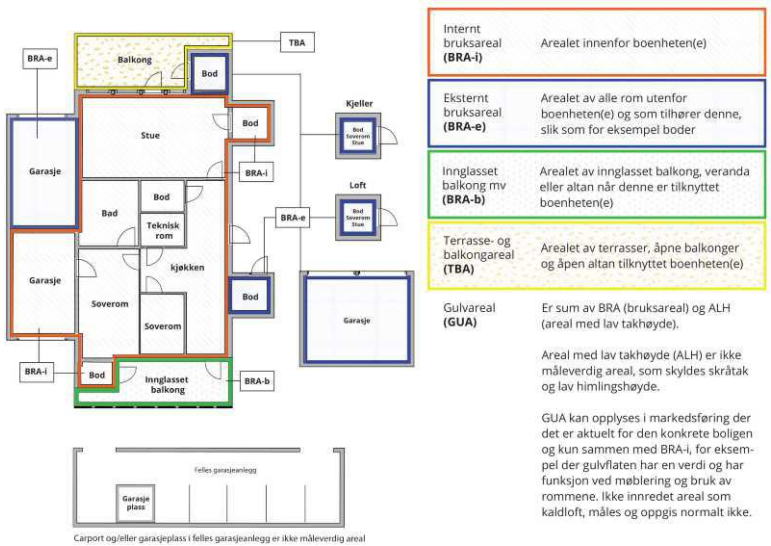
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hovedetasje	111			111	22		111
Kjeller						106	106
SUM	**111**				**22**	**106**	**217**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, vaskerom, toalettrom, gang, bad, soverom, soverom 2, bod, soverom 3, stue, kjøkken, matbod		
Kjeller		Uinnredet kjeller	

Kommentar

TBA omfatter veranda ved stue på ca. 18 m² samt en mindre veranda ved inngangspartiet på ca. 4 m².

I grovkjelleren er det et areal på ca. 106 m², hvor fri høyde fra gruslagt dekke til innvendig himling varierer mellom ca. 1,8 m og 2,1 m. Arealet er ikke medregnet i BRA-e, da fri høyde varierer så hyppig at arealet ikke kan avgrenses på en hensiktsmessig måte.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er forelagt og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Anders Jensen	Takstingeniør
	Eldrid Smogeli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	5	108		0	718.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løvika 55

Hjemmelshaver
Smogeli Eldrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i nedre del av Løvika på Emblem, med nærhet til sjøen. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse. Det er i underkant av 2 km til barnehage, skole og idrettsanlegg. Det er også tilgang til tur- og friluftsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til undergangen. Fra undergangen og frem til boligen er det privat vei. Ifølge eier blir den private veien brøytes av Løvika grendelag.

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 har gruset tilkomst og har opparbeidet stort hageareal med plen, busker og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.
(Ikke kontrollert av takstmann.)

Løvika 55 , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 108
1508 ÅLESUND

Ose AS
Vikeøyrane 7
6150 ØRSTA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.07.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	03.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
2	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Smogeli, Eldrid
01.07.2026
Signed bankID

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

Eldrid Smogeli

Boligen

Løvika 55
6013 Ålesund

1508-5/108/0/0

- Boligen ble kjøpt 1987
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Uri og sønner, eidsnes elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp bad i 2015, rørlegger uri og sønner, eidsnes elektro.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Langvas AS
Beskrivelse av arbeidet: Har faktura på utført arbeid: Decra classic, farge sort, sløyfe og steinlekter montert på eksisterende tekking, takrenner og nedløp grønvik alu, kledning av pipe, luftehatter og tilkomst pipe.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Jeg er medlem i Løvika grendelag. De tar seg av brøyting av den private veien og generelt vedlikehold av leikeplassen. Jeg har betalt ca 2500 kr i brøyteavgift det siste året og litt for generelt vedlikehold av leikeplassen opp igjennom.

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.

Kommunalforvaltningen

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)			Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
6023 Emblem				5	108	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak			
Nybygg	Boligbygg	16.4.80	dato 4.6.80		sak	216/80
Byggherrens navn		Adresse				Telefon
Johnny Berg		Remvika, 6010 Spjelkavik				49975
Anmelderens navn		Adresse				Telefon
"		"	"			"
Ansvarshavendes navn		Adresse				Telefon
Knut Nedregotten		6023 Emblem				49809

Byggearbeidet påbegynt 10.11.80.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Planeringsarbeid med opparbeiding av terasse mot syd. Stiger for feiing anskaffes.

Dette arbeid må være fullført innen 1.7.82.

Ålesund den 9.3.1982

Sendes:

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

bygningssjef
Kjell Fjærtoft

Jan Hansen
avd.ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løvika 55 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Privatveg gatenavn.
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurFrittstående
- Gjerde
- Slipp
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve Ålesund
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense generert
- VeggFrittstående
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Voll
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Kystkontur

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg
Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

A VAPåskrift (1:1.000) · Hydrant · Kum · Pumpestasjon · Renseanlegg
Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk
AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør
Vannledning · Datakabel · Gassledning

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

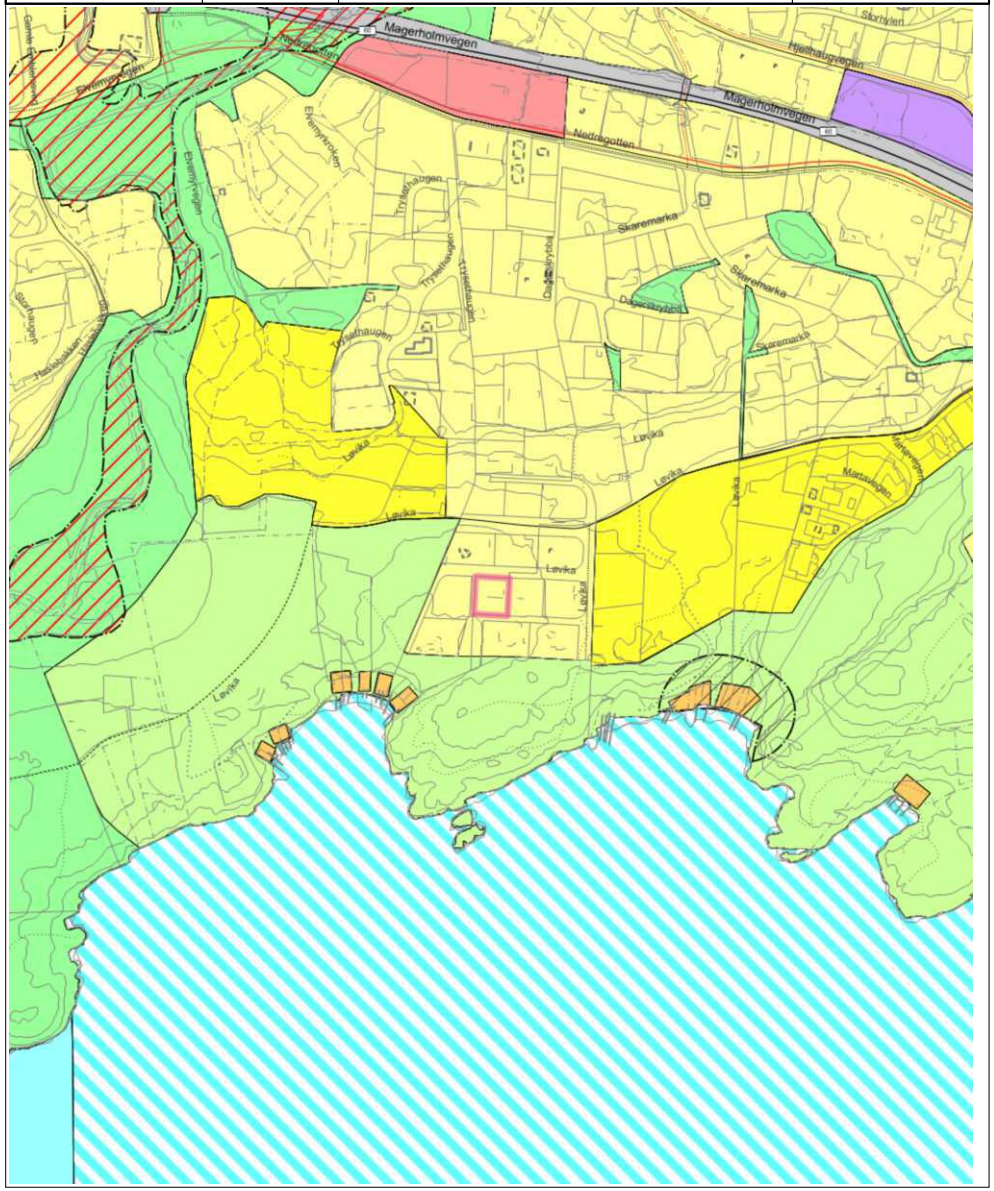
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løvika 55 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000


Magerholmvegen
Magerholmvegen
Nedregotten
Skaremarka
Skaremarka
Skaremarka
Løvika
Løvika
Løvika

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum | Slamavskiller | Slamavskiller | Sluk | Sluk

AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

Vannledning | Datakabel | Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løvika 55 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

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	

Ledningskart

Ålesund kommune	Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Løvika 55 6013 ÅLESUND			
	Annen info:				

Målestokk 1:500



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg · Fylkesveg · Kommunal veg · Privat veg

Offentlig gang og sykkelveg · Kommunal gang og sykkelveg · Privat gang og sykkelveg

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Sandfangskum · Slamavskiller · Slamavskiller · Sluk · Sluk

AvløpFelles · Drensledning · Overvannsledning · Spillvannsledning · Trekkrør

Vannledning · Datakabel · Gassledning

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løvika 55 6013 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Privatveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Hekk
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- AnnetVegarealAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Trapp
- Gangveg
- Eiendomsteig
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- MurFrittstående
- Gjerde
- Slipp
- Vegdekkekant
- VegAnnenAvgrensning
- Kystkontur
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Havflate
- Kjøreveg
- Sti
- Grenselinje nøyaktig måling
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- MurLoddrett
- Frittstående mur
- Voll
- 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

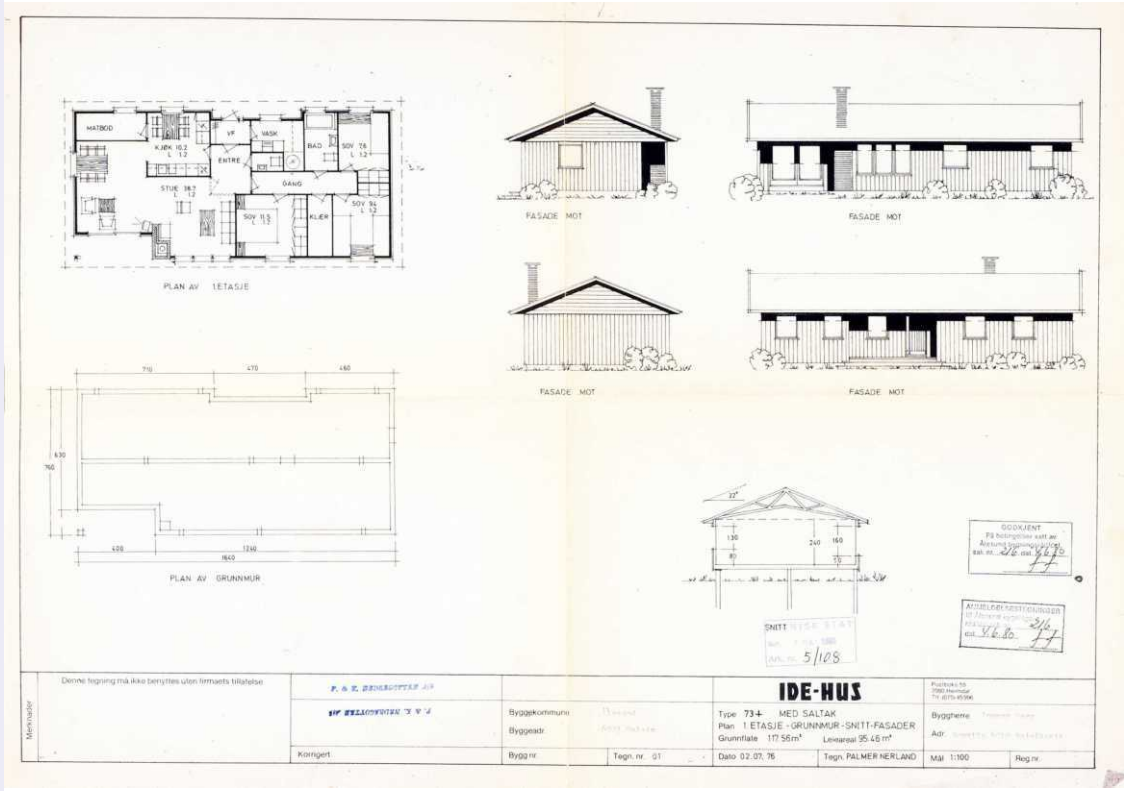
AvløpFelles | Drensledning | Overvannsledning | Spillvannsledning | Trekkrør

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		



enova

Energiattest



Adresse	
Løvika 55, 6013 ÅLESUND	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318880**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15907223**
Gårdsnummer **5**	Bruksnummer **108**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
310,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
292,94 kWh/m²	**32 517 kWh**



Løvika 55, 6013 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Løvika 55, 6013 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

LØVIKA 55

Nabolaget Emblem - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Østrem Linje 2, 21, 110, 250	8 min 0.7 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

SKOLER

Emblem skule (1-7 kl.) 188 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	6 min 4.5 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	6 min 5.5 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	14 min 10.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	14 min 11.2 km

> «Stille og rolig. Gode muligheter for tur til sjø og fjell. Godt og interessant for barn i oppvekst som er interessert i naturen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

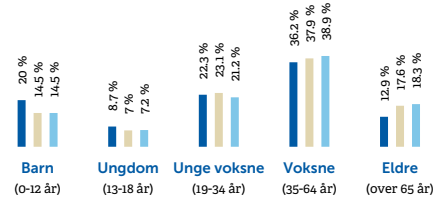
NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Emblem	1 806	653
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ebbegarden barnehage (1-5 år) 109 barn	10 min 0.9 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 4.3 km
Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	8 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes PostNord	4 min 3.6 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	5 min 3.4 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

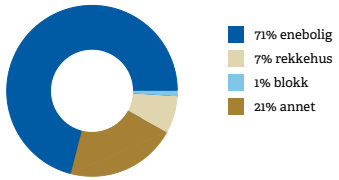
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Emblem stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 1 km
Emblemsanden sandvolleyballbane Sandvolleyball	24 min 1.8 km
Aktiv Trening Flisnes	4 min
Sprek365 Blindheim	8 min

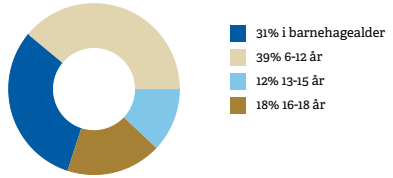
BOLIGMASSE



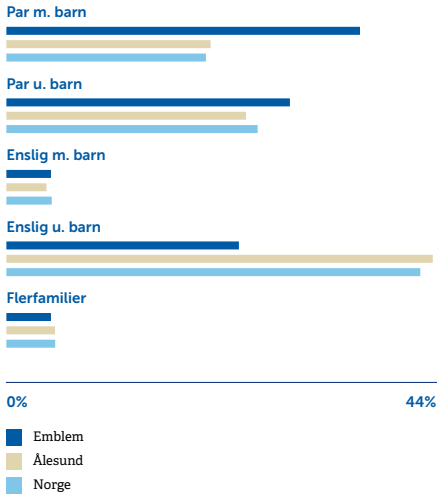
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	13 min
Apotek 1 Blindheim	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



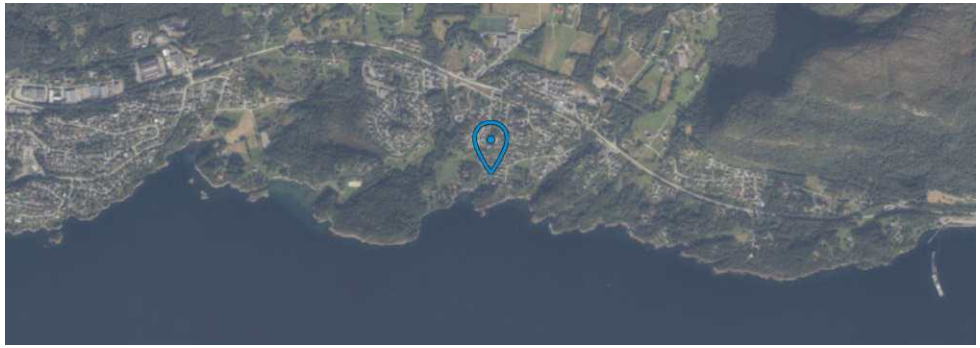
FAMILIESAMMENSETNING

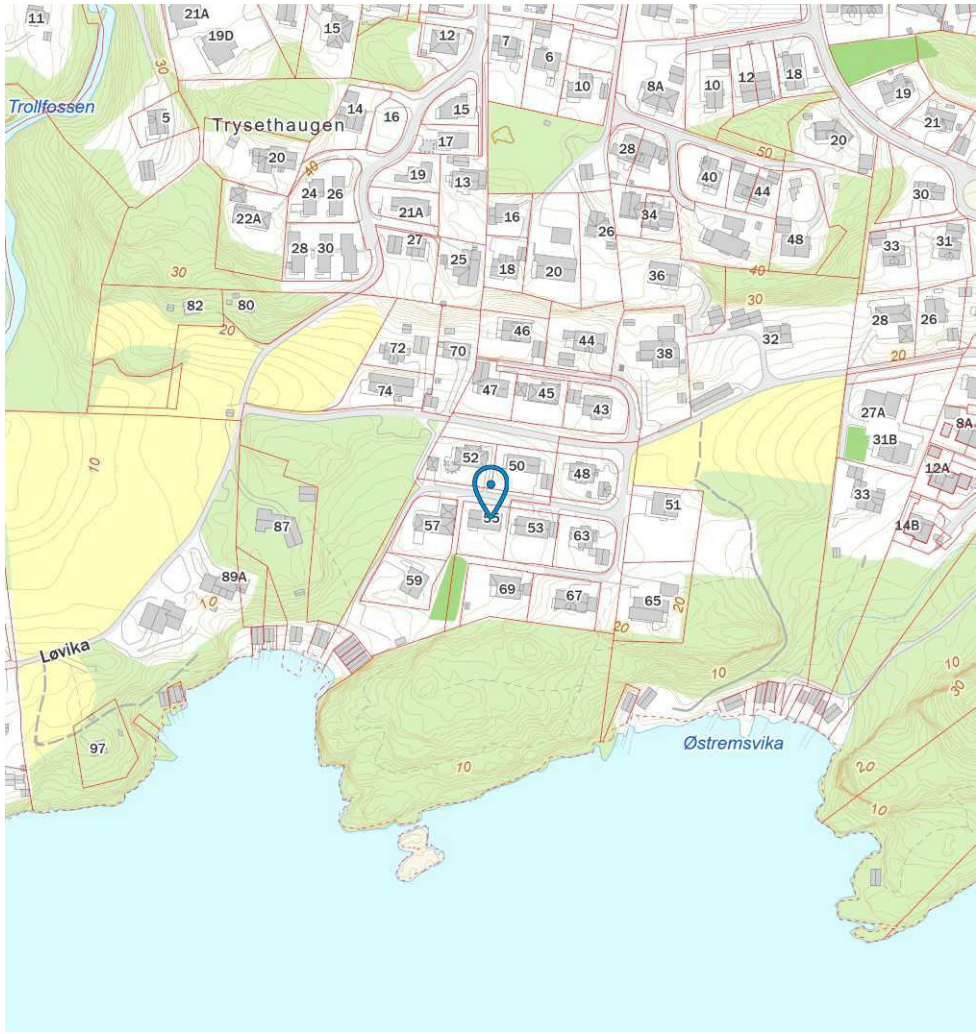


SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	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 2026





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 2026











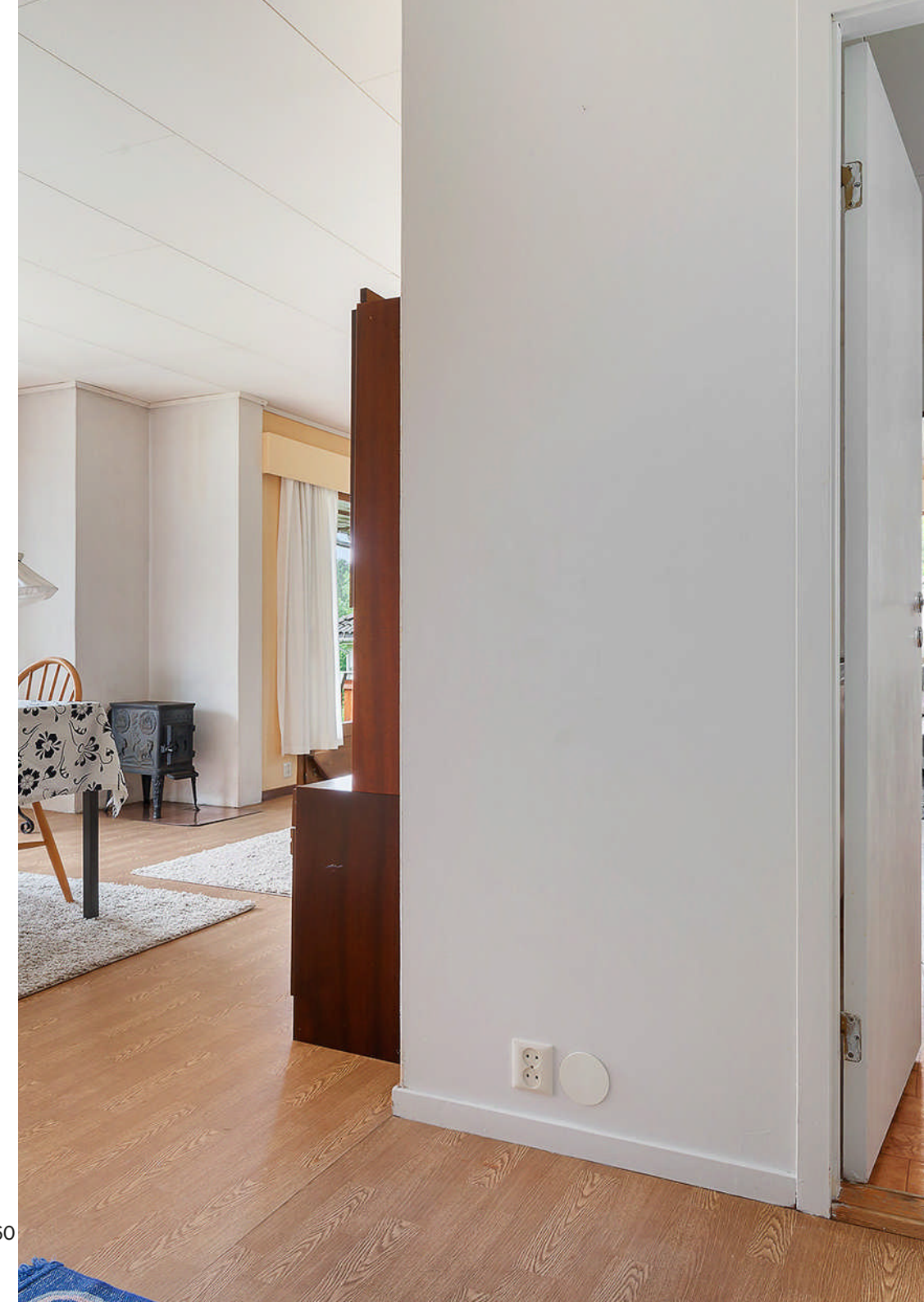

























































































55











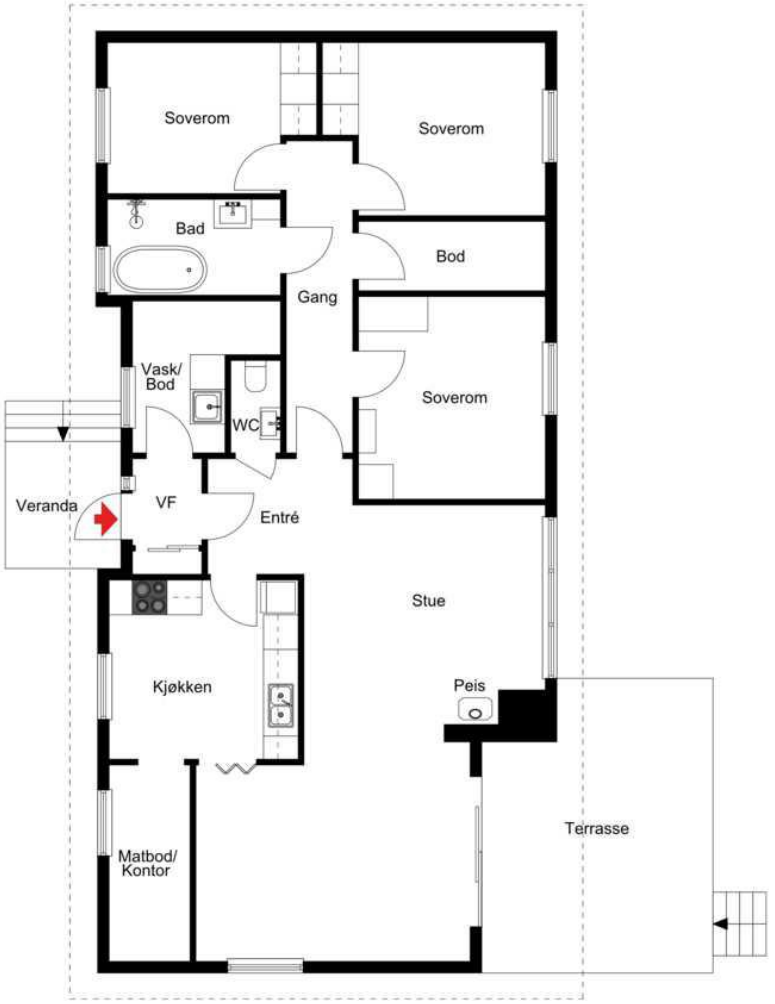








Plantegning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

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.

LØVIKA 55

Nabolaget Emblem - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Østrem Linje 2, 21, 110, 250	8 min 0.7 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	36 min

SKOLER

Emblem skule (1-7 kl.) 188 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 233 elever, 19 klasser	6 min 4.5 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 26 klasser	6 min 5.5 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	14 min 10.1 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	14 min 11.2 km

> «Stille og rolig. Gode muligheter for tur til sjø og fjell. Godt og interessant for barn i oppvekst som er interessert i naturen.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

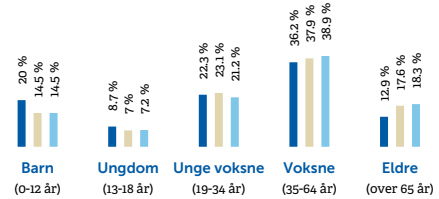
NABOSKAPET

Godt vennskap 79/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Emblem	1 806	653
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ebbegarden barnehage (1-5 år) 109 barn	10 min 0.9 km
Puskhola barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 4.3 km
Flisnes barnehage (1-5 år) 125 barn	8 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes PostNord	4 min 3.6 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	5 min 3.4 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

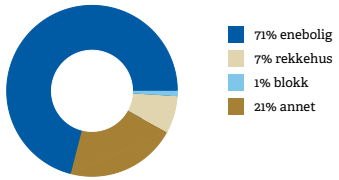
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Emblem stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	12 min 1 km
Emblemsanden sandvolleyballbane Sandvolleyball	24 min 1.8 km
Aktiv Trening Flisnes	4 min
Sprek365 Blindheim	8 min

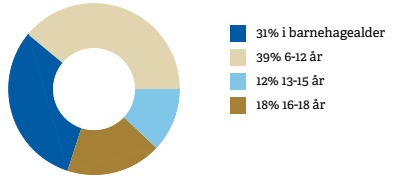
BOLIGMASSE



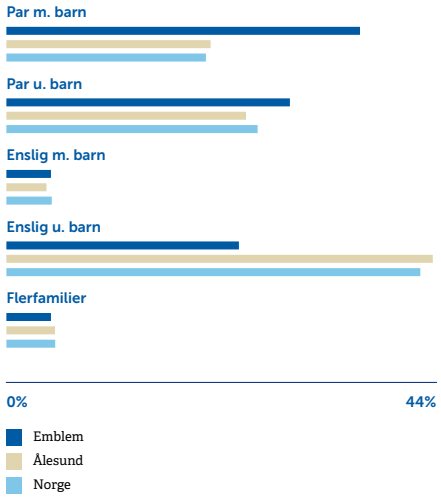
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	13 min
Apotek 1 Blindheim	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



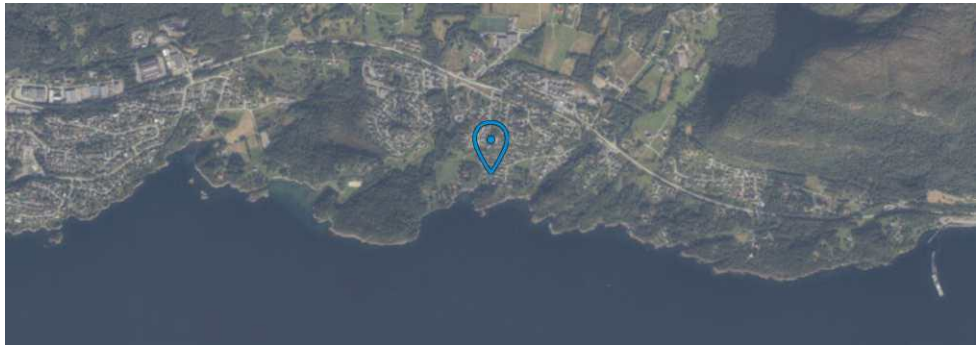
FAMILIESAMMENSETNING

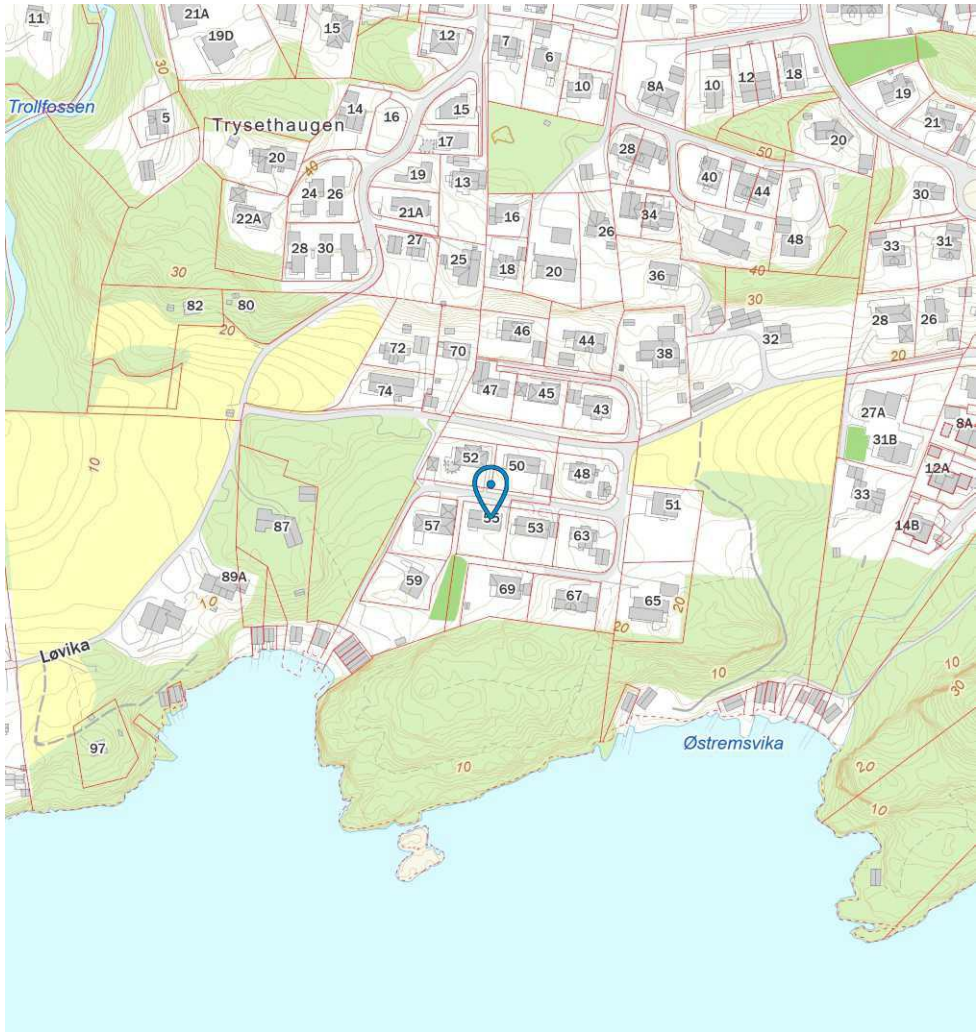


SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	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 2026





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 2026

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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

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: 16260128 / Anders Kristian Gundersen Vadset, tlf. 934 31 969
Løvika 55, 6013 Ålesund.
Gnr. 5, Bnr. 108, 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 16 500,- 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: 16260128
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.08.2026

EiendomsMegler 1

Anders Kristian Gundersen Vadset
Eiendomsmegler

934 31 969
anders.vadset@em1.no

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

eiendomsmegler1.no