

Velkommen til

Trysethaugen 4, 6013 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Trysethaugen 4
6013 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 900 000,-
Omkostninger	kr	148 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 048 500,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2020
BRA/BRA-i	131 / 126 m²
Soverom	4

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

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!



Sunniva Østigård
Eiendomsmegler

+47 917 73 444
sunniva.ostigard@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Trysethaugen 4, 6013 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 5, Bnr. 330, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 900 000,-
Omkostninger	kr	148 500,-
Totalpris inkl. omk.	kr	6 048 500,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	6 063 400,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 147 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 148 500,- 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 19 710,- pr. år 2024
Oppgitte avgifter er prognoser for 2024, og kan være avhengig av bruk. De kommunale avgiftene inkluderer avløp, renovasjon og vann.
Oppgitt pris på eiendomsskatt kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert over fire terminer per år.
Eiendomsskatt: kr 8 640,-

Areal
BRA - i: 126 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 131 m²
TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etg: 59 kvm BRA-i, 5 BRA-e og 9 kvm TBA
2. etg: 67 kvm BRA.i og 30 kvm TBA

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

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Her er carport med elbil-lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 400 m² på eiet tomt.
Flat tomt, opparbeidet med asfaltert adkomst, støpt plate i carport, hage rundt boligen. Gruset inntil bygget rundt boligen. Hekk på 2 sider.

Byggeår
2020 ifølge takstmann.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder følgende:

1. etg: Entré, baderom/vaskerom, gang, to soverom, bod, stue og bod i carport.
2. etg: stue/kjøkken m/trapp, gang, bad og soverom.

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Standard
Innvendige overflater;
- Laminat på gulvene, flis i entre.
- Malte veggoverflater.
- Malte takoverflater.

Kjøkken:
Svart kjøkkeinnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom/vaskerom 1. etg:
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. I tillegg er det laget en vaskeromsnisje med sluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I nisjen er også vanninntaket, rørskap og varmtvannsbereder.

Baderom 2. etg:
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er besiktiget i rørskap.
-Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i 1. etg.
- Brannvarsler i himling, brannslukningsapparat i soverom i 2. etg.

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

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på Emblem i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg etc. Ca 18 km øst for Ålesund sentrum. Flotte turmuligheter i nærområdet.

Adkomst
På finn.no kan du se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler1 skilt ved annonsert visning.

Byggemåte
Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Pussede fasadeplater på enkelte veggoverflater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ikke luke for inspeksjon, men mottatt dokumentasjon fra utbygger som viser oppbygging.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i tre i både 2. etg. og i 1. etg. I 2. etg. er terrassen bygget oppå carport og har rekkverk i tre (parapet) med beslag på toppen. I 1. etg. er det terrasse på mark.

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er blitt brukt av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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

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

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig, datert 17.09.2020.

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Ålesund kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Det er varmepumpe her og varmekabler i gulv på begge baderom. Ellers elektrisk oppvarming.

Energimerking
Eier er ansvarlig for å innhente lovpålagt energiattest for boligen. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Adgang til utleie
Det er kun en boenhet i boligen.

Radon
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nedregotten gnr.5 bnr.6 (12.4.2012) med plan-ID 1504653. Eiendommen er regulert til konsentrert boligbebyggelse.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017).

Utsnitt av reguleringsplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven, og bestemmelser kan fås tilsendt ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tykk morene
- Løsmasser - Tynn morene
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Nedbørfelt
- Kystlandskap
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Det er tilkomst til eiendommen via privat vei Trysethaugen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Primærverdi kr 1 543 198,- for 2022
Sekundærverdi kr 5 864 151,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Mona Thorvik og Hans Jørgen Tranvåg

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 324091
Dato: 17.03.2021
Bestemmelse om veg
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.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).

Markedspakke kr 16 500,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (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.

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 19-08-2024 av Trond-Erik Reitan-Hagen i Tte Consult DA.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
"Enebolig oppført i 2021 beliggende på Emblem i Ålesund kommune. Boligen går over to plan med 1. etasje og 2. etasje. Terrasse i tre både 2. etg. og i 1. etg. I 2. etg. er terrassen bygget oppå carport. Boligen har carport med bod i bakkant. Montert el-bil lader i carport. Boligen fremstår med normal standard og virker å være normalt vedlikeholdt"

Takstmann sin kommentar til areal:
"Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er laget gjennomgang utvendig fra carport og til inngangsparti og boddør er flyttet 90 grader. Dette gjør at det er ca 1m mellom bygget og boden. Det foreligger ikke ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse.

Satt inn varmepumpe. Utført av Alfred Nesset og GK. Lagt opp kurs til el-bil lader og montert tilhørende ladeboks sommeren 2023."

Denne boligen har ingen avvik som er vurdert til TG3.

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Våtrom > 2. Etg > Bad > Overflater Gulv
-Våtrom > 1. Etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Våtrom > 2. Etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. Etg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja: Våtrom ifølge utbygger bygget opp av Uldis Bygg AS. Utført i hht. gjeldende standard, dokumentert av utbygger. Faglært arbeid utført av Uldis Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja: Mindre lekkasje i nordvestre del av taket oppdaget høsten 2021, knappe 6 mnd. etter overtakelse fra utbygger. Meldt utbygger (Movin AS) som sørget for utbedring av skaden med entreprenøren. Faglært arbeid utført av Langvas AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja: Alfr. Nesset AS la ny kurs til varmepumpe ved installasjonen av pumpen vinteren 2023. Varmepumpe levert og montert av GK AS. Faglært arbeid utført av Alfr. Nesset AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja: Linja utførte eltilsyn av det elektriske anlegget juni 2021. Faglært arbeid utført av Linja AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja: Lagt opp kurs til elbillader og montert tilhørende ladeboks sommeren 2023. Faglært arbeid utført av Alfr. Nesset AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?
- Ja: Mindre lekkasje i nordvestre del av taket oppdaget høsten 2021, knappe 6 mnd. etter overtakelse fra utbygger. Meldt utbygger (Movin AS) som sørget for utbedring av skaden med entreprenøren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Tilstandsrapport datert 19.08.2024
- Selgers egenerklæring datert 19.08.2024
- Energiattest
- Deler av kommunal info datert 15.08.2024

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
Sunniva Østigård
Eiendomsmegler
Telefon: 917 73 444
Epost: sunniva.ostigard@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Ålesund St. Olavs plass
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: St Olavs plass 1, 6002 Ålesund
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



En nyere og lekker enebolig beliggende i ende av gate i et nyere boligfelt på Emblem.



Parkering i carport, samt biloppstillingsplass på tomt.



Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barneskole og flotte turområder.



Solrik takterrasse med god plass til utemøbler.



Hyggelig uteplass





Velkommen inn!



Flott entrè med garderobeksap.



Gang med trapp opp til 2. etasje.



Velkommen til 2. etasje. Varmepumpe på vegg.



Stue med store vindusflater.



Stue med utsikt



Vedovn på stue som varmer godt.



Lekkert kjøkken i moderne design.



Gjennomgående sorte detaljer i boligen, det ser man også på kjøkken.





Lekkert baderom i 2. etasje med

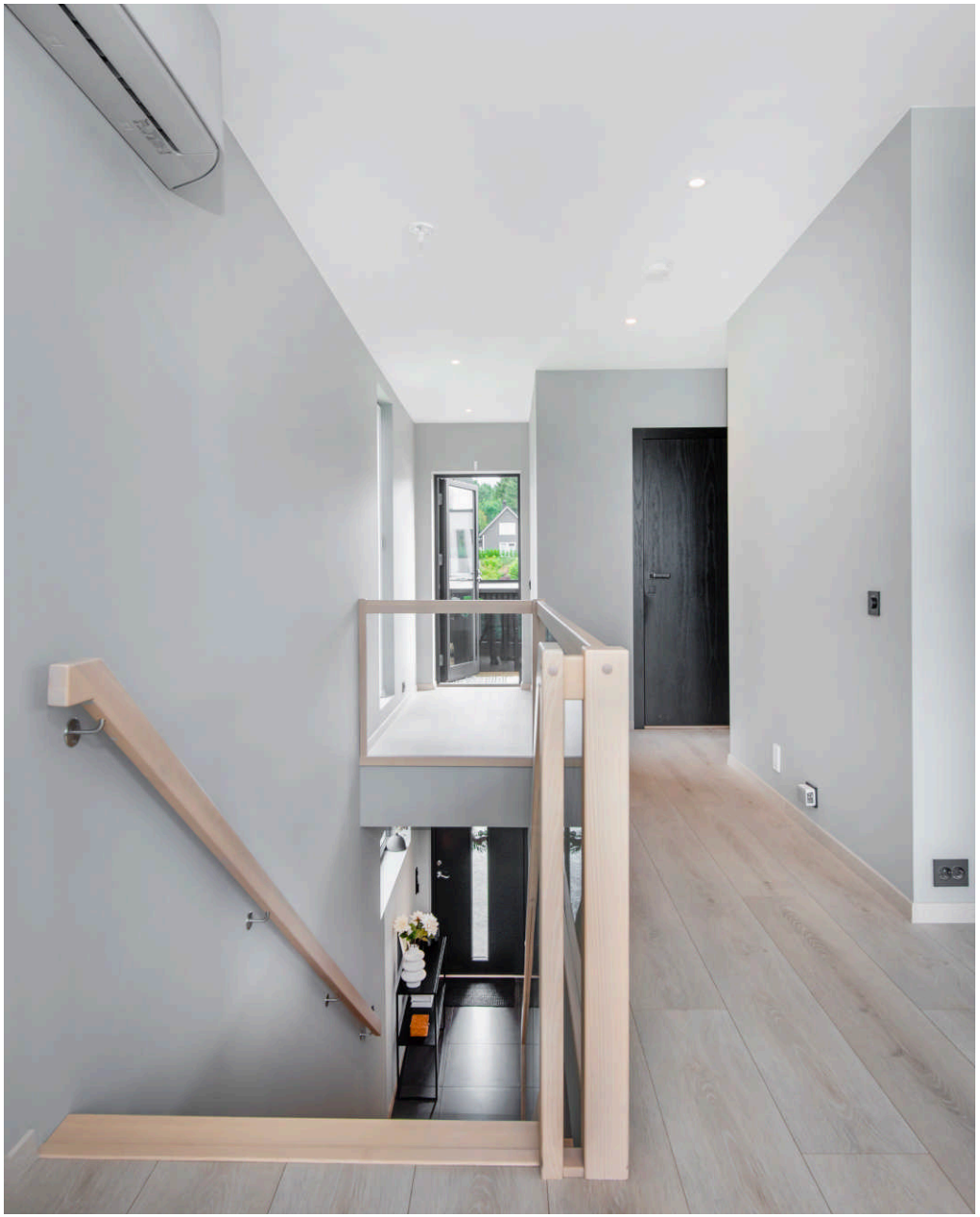

SPREKENHUS
HAND LOTION
SPREKENHUS
BODY LOTION



Romslig hovedsoverom

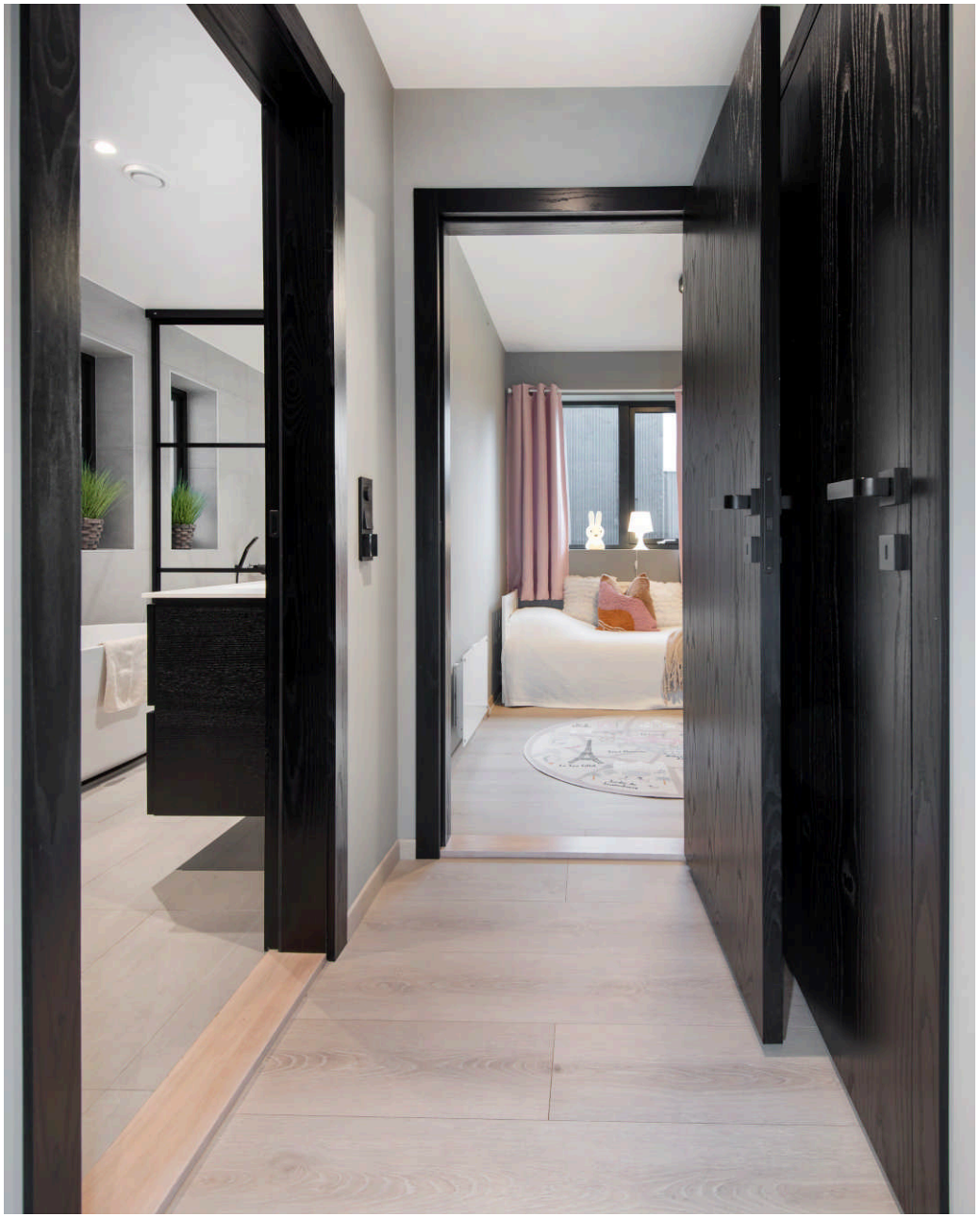


Hovedsoverom med garderobeskap.





1. etasje.



Legg merke til de flotte dørene.



Pent baderom i 1. etasje med praktisk vaskeromsløsning bak skyvedør.









Soverom 2



Soverom 3

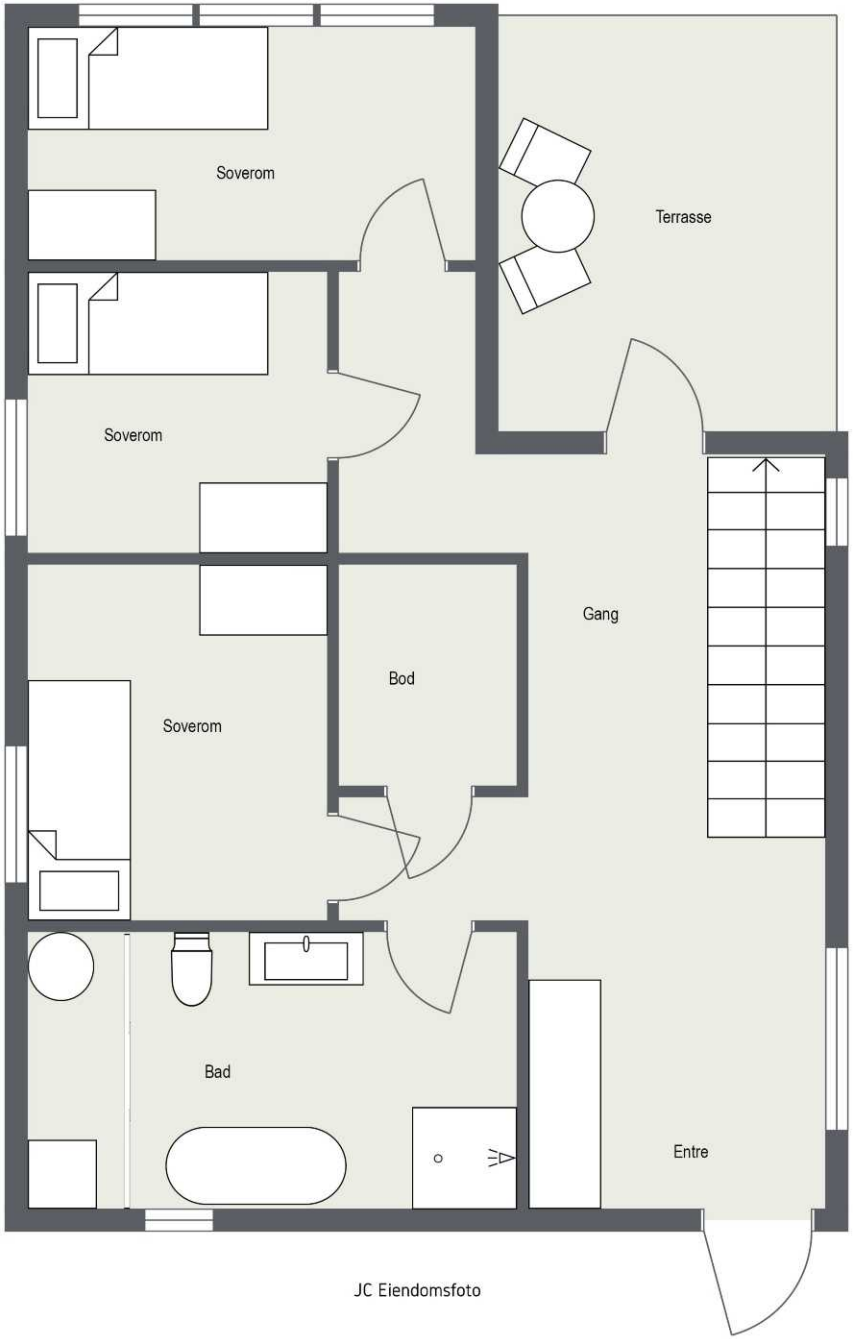


Tv- stue / soverom 4.

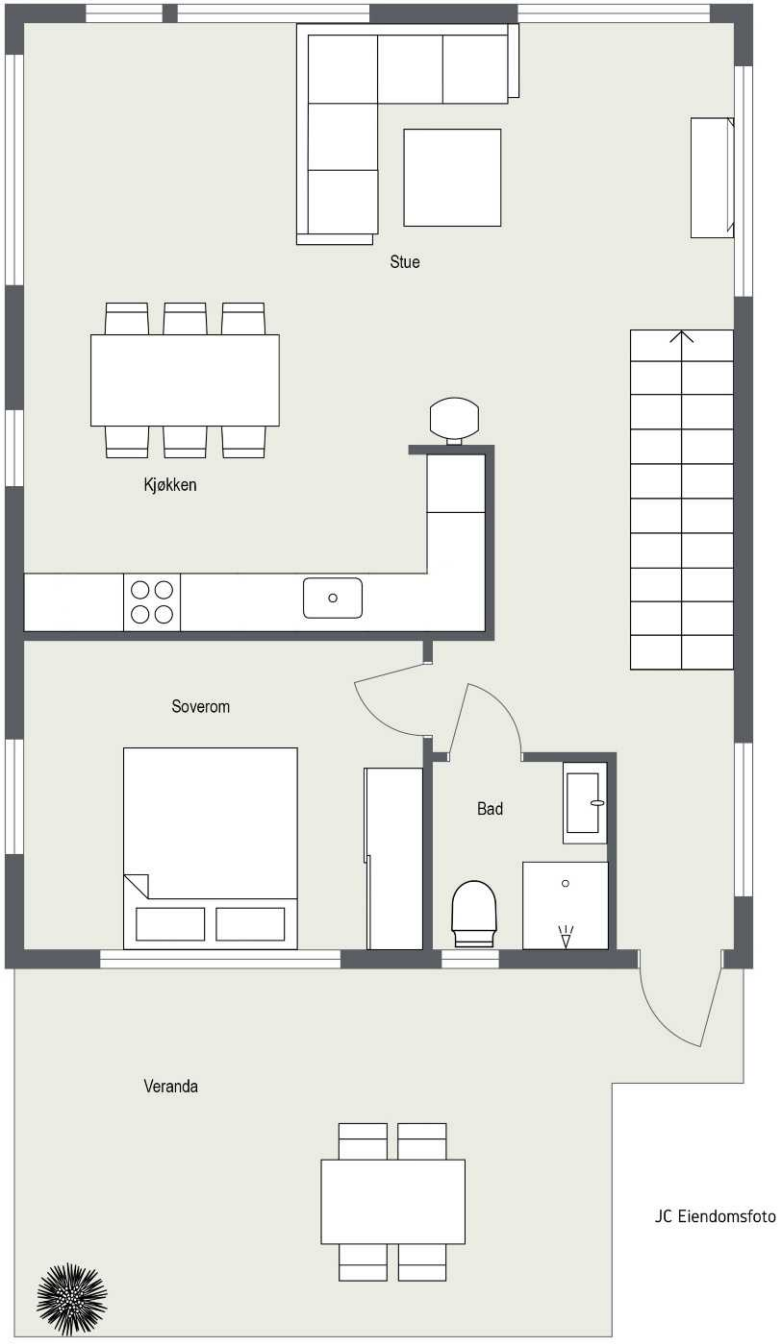




Plantegning



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



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

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

Trond-Erik Reitan-Hagen
Uavhengig Takstingeniør
trond.erik@tteconsult.com
464 45 070

TTEonsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2021 beliggende på Emblem i Ålesund kommune. Boligen går over to plan med 1. etasje og 2. etasje. Terrasse i tre i både 2. etg. og i 1. etg. I 2. etg. er terrassen bygget oppå carport. Boligen har carport med bod i bakkant. Montert el-bil lader i carport. Boligen fremstår med normal standard og virker å være normalt vedlikeholdt

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Pussede fasadeplater på enkelte veggoverflater. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ikke luke for inspeksjon, men mottatt dokumentasjon fra utbygger som viser oppbygging. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse i tre i både 2. etg. og i 1. etg. I 2. etg. er terrassen bygget oppå carport og har rekkverk i tre (parapet) med beslag på toppen. I 1. etg. er det terrasse på mark.

INNVENDIG

Gå til side

Laminat på gulvene, flis i entre. Malte veggoverflater og malte takoverflater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert ved hjelp av arbeidstegninger. Boligen har elementpipe og vedovn. Tett tretrapp fra 1. etg. til 2. etg. Trappen har glassrekkverk og håndtløper på vegg. Heltre innerdører i sort utførelse.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom 1. Etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Dokumentert via kontrollerklæring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. I tillegg er det laget en vaskeromsnisje med sluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I nisjen er også vanninntaket, rørskap og varmtvannsbereder. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt som følge av at våtrommet er under 5 år gammelt og at det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæring. Det er utført fuktsøk på vannutsatte steder, uten utslag. Det kunne ikke søkes i dusjsone da det er blitt dusjet i rommet.

Bad 2. Etg
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt som følge av at våtrommet er under 5 år gammelt og at det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæring. Det er utført fuktsøk på vannutsatte steder, uten utslag. Det kunne ikke søkes i dusjsone da det er blitt dusjet i rommet.

Gå til side

KJØKKEN

Svart kjøkkeinnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vanninntak ved varmtvannsbereder i samme rommet. Vannutkaster med "pose" i entre. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i 1. etg. Brannvarsler i himling, brannslukningsapparat i soverom i 2. etg.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det er ukjent type drenering, men som følge av alder er det sannsynlig drensrør i plast fra byggeår, lagt i grøfter med drenerende masser (grus).
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Flat tomt, opparbeidet med asfaltert adkomst, støpt plate i carport og hage rundt boligen.
Gruset inntil bygget rundt boligen. Hekk på 2 sider. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

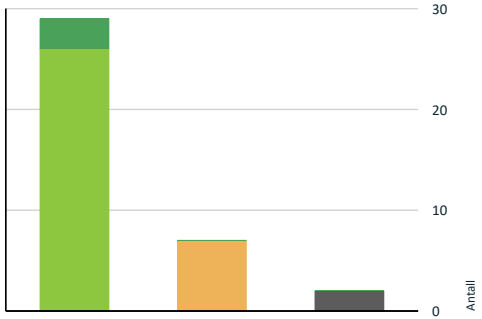
Det er laget gjennomgang utvendig fra carport og til inngangsparti og boddør er flyttet 90 grader. Dette gjør at det er ca 1m mellom bygget og boden. Det foreligger ikke ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse.

Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Våtrom > 1. Etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etg > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Ref. Eier

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Pussede fasadeplater på enkelte veggoverflater.

Merk: Selger har sendt reklamasjon til utbygger vedr. avvik som er påpekt under. Selger skriver i e-post til undertegnede at utbygger har akseptert avviket og retter "snarest". Avviket blir stående i rapporten inntil rettearbeid er utført og dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende utførelse av museband i kasser (hjørner på bygget).
Det er skade på pussplate under vindu på vestfasade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Museband bør de-remonteres og utføres iht. monteringsanvisning for disse områdene.
Området bør inspiseres og lokal utbedring er høyst sannsynlig nødvendig.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ikke luke for inspeksjon, men mottatt dokumentasjon fra utbygger som viser oppbygging.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre i både 2. etg. og i 1. etg. I 2. etg. er terrassen bygget oppå carport og har rekkverk i tre (parapet) med beslag på toppen. I 1. etg. er det terrasse på mark.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er behov for overflatebehandling på terrassedekker i 1. etg. og i 2. etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassene bør beises.



TG 1 Andre utvendige forhold

Utebod i tilknytning til carport. I boden er det gipsoverflater og betonggulv. Det er installert sentralstøvsuger og ventilasjonsaggregat i boden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i rom som ikke har egne kapitler beskrives her. Da alle overflater (uten egne kapittel) i boligen har samme utførelse, er posten samlet:
Laminat på gulvene, flis i entre. Malte veggoverflater og malte takoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bomlyd i flis i entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler at området overvåkes. Med tanke på plassering er det sannsynlig at det kan oppstå sprekk i flis / fuger like innenfor ytterdøren. Om dette skjer bør en kontakte flislegger for vurdering og utbedring.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er utført høydemålinger i stue gjennom rommet, fra yttervegg og til yttervegg. Høyeste høydeforskjell ble registrert til ca 3mm. Det ble også utført lokale målinger innenfor ca 2m. Høyeste høydeforskjell ble registrert til 7mm. Dette var rundt trappeløpet.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert ved hjelp av arbeidstegninger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Tett tretrapp fra 1. etg. til 2. etg. Trappen har glassrekkverk og håndtløper på vegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

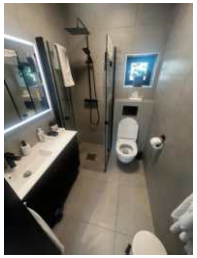
Heltre innerdører i sort utførelse.

VÅTROM

2. ETG > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



2. ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 34.

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

Det er registrert bomlyd ved minst 2 fliser, midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Foreløpig er det ikke registrert tegn til skader, men om det oppstår riss / sprekker i flis / fuge, bør flislegger kontaktes for inspeksjon og evt. lokal utbedring.



2. ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



2. ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt som følge av at våtrommet er under 5 år gammelt og at det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæring. Det er utført fuktsøk på vannutsatte steder, uten utslag. Det kunne ikke søkes i dusjsone da det er blitt dusjet i rommet.

1. ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.





1. ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 24.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Foreløpig er det ikke registrert tegn til skader, men om det oppstår riss / sprekker i flis / fuge, bør flislegger kontaktes for inspeksjon og evt. lokal utbedring.

1. ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Dokumentert via kontrollerklæring.

Merk: Selger har sendt reklamasjon til utbygger vedr. avvik som er påpekt under. Selger skriver i e-post til undertegnede at utbygger har akseptert avviket og retter "snarest". Avviket blir stående i rapporten inntil rettearbeid er utført og dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skruer på sluken ved varmtvannsbereder er skrudd til for hardt og klemring er skadet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Klemring må mest sannsynlig skiftes ut. Bør inspiseres og utbedres av rørlegger / flislegger.





Tilstandsrapport

1. ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. I tillegg er det laget en vaskeromsnisje med sluk i gulvet, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I nisjen er også vanninntaket, rørskap og varmtvannsbereder.

1. ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETG > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt som følge av at våtrommet er under 5 år gammelt og at det foreligger dokumentasjon i form av kontrollerklæring. Det er utført fuktsøk på vannutsatte steder, uten utslag. Det kunne ikke søkes i dusjsone da det er blitt dusjet i rommet.

KJØKKEN

2. ETG > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Svart kjøkkeinnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt vask. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.





2. ETG > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vanninntak ved varmtvannsbereder i samme rommet. Vannutkaster med "pose" i entre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at løsning vedr. vannutkaster er teknisk godkjent. Her er preakseptert løsning og etablere tett skap med vannsensor som stenger vannet ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om dette foreligger.



Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i 1. etg.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler i himling, brannslukningsapparat i soverom i 2. etg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ukjent type drenering, men som følge av alder er det sannsynlig drensrør i plast fra byggeår, lagt i grøfter med drenerende masser (grus)

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt, opparbeidet med asfaltert adkomst, støpt plate i carport, hage rundt boligen. Gruset inntil bygget rundt boligen. Hekk på 2 sider.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/126 m²

Enebolig: Entré, Bad/vaskerom, 2 Gang, 3 Soverom, 2 Bod, Stue, Stue/kjøkken, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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 6 100 000

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	**6 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 000 000**

Markedsvurdering

Enebolig oppført i 2021 beliggende på Emblem i Ålesund kommune. Boligen går over to plan med 1. etasje og 2. etasje. Terrasse i tre i både 2. etg. og i 1. etg. I 2. etg. er terrassen bygget oppå carport. Boligen har carport med bod i bakkant. Montert el-bil lader i carport. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg etc. Ca 18 km øst for Ålesund sentrum. Flotte turmuligheter i nærområdet. Boligen fremstår med normal standard og virker å være normalt vedlikeholdt.

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. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt undertegnedes kjennskap til markedet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trysethaugen 6 ,6013 ÅLESUND 125 m²	2019	4 sov		5 990 000				**47 920**
2	Elveberget 11 ,6013 ÅLESUND 167 m²	2018	4 sov	07-02-2024	7 300 000	**7 125 000**		7 125 000	**42 665**
3	Elveberget 1 ,6013 ÅLESUND 166 m²	2012	3 sov		6 200 000				**37 349**
4	Storhaugen 41 ,6013 ÅLESUND 184 m²	1995	4 sov	26-06-2024	5 950 000	**5 800 000**		5 800 000	**31 522**
5	Storhaugen 22 ,6013 ÅLESUND 127 m²	1995	3 sov	26-10-2023	4 000 000	**3 910 000**		3 910 000	**30 787**
6	Nedregotten 39 ,6013 ÅLESUND 131 m²	2005	4 sov	22-06-2020	3 790 000	**3 700 000**		3 700 000	**28 244**
7	Storhaugen 27 ,6013 ÅLESUND 175 m²	1995	5 sov	08-02-2021	4 500 000	**4 550 000**		4 550 000	**26 000**

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.

Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og kommunale avgifter ca	Kr.		28 349
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**28 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	80 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 520 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 520 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 100 000**

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

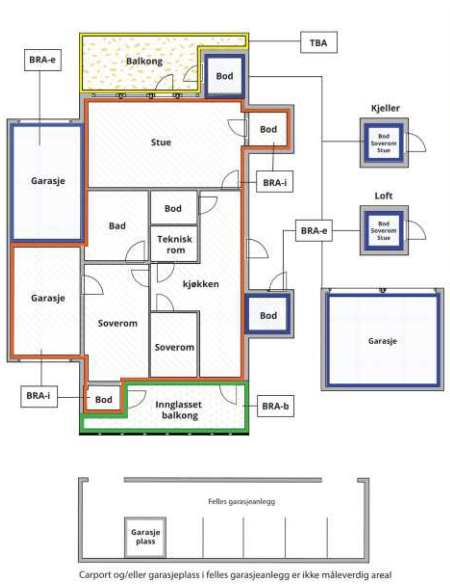
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etg	59	5		64	9
2. Etg	67			67	30
SUM	**126**	**5**			**39**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etg	Entré , Bad/vaskerom , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Stue	Bod i carport	
2. Etg	Stue/kjøkken m/trapp, Gang , Bad , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er laget gjennomgang utvendig fra carport og til inngangsparti og boddør er flyttet 90 grader. Dette gjør at det er ca 1m mellom bygget og boden. Det foreligger ikke ferdigattest, kun midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Satt inn varmepumpe. Utført av Alfred Nesset og GK.
Lagt opp kurs til el-bil lader og montert tilhørende ladeboks sommeren 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Trond-Erik Reitan-Hagen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	5	330		0	400.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trysethaugen 4

Hjemmelshaver
Tranvåg Hans Jørgen, Thorvik Mona

Felles formue
Kr.

Felles gjeld:
Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Emblem i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger, og noe konsentrerte boliger. Kort avstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg etc. Ca 18 km øst for Ålesund sentrum. Flotte turmuligheter i nærområdet

Adkomstvei

Eiendommen ligger til privat vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område med planid:
1508 1504653 Nedregotten gnr.5 bnr.6 (12.4.2012) Konsentrert småhusbebyggelse
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 (9.3.2017)
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse

Om tomten

Flat tomt, opparbeidet med asfaltert adkomst, støpt plate i carport, hage rundt boligen. Gruset inntil bygget rundt boligen. Hekk på 2 sider.

Tinglyste/andre forhold

Andel i fellesareal: 1/5 Gnr: 5, Bnr: 266

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 300 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2024	Kjøper må lese gjennom egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Kommunal info	15.08.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

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

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Trysethaugen 4, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 330
1508 ÅLESUND

Tte Consult A/S
Vegsundbakken 6
6020 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Trysethaugen 4,
6013 ÅLESUND

- Utfylt av: Mona Thorvik, Hans Jørgen Tranvåg
- Utfylt dato: 19.08.2024 kl. 20:13
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2021

Fremtind

Utført arbeid

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

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Våtrom ifølge utbygger bygget opp av Uldis Bygg AS. Utført i hht. gjeldende standard, dokumentert av utbygger.

Faglært arbeid utført av Uldis Bygg AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Mindre lekkasje i nordvestre del av taket oppdaget høsten 2021, knappe 6 mnd. etter overtakelse fra utbygger. Meldt utbygger (Movin AS) som sørget for utbedring av skaden med entreprenøren.

Faglært arbeid utført av Langvas AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

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

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Alfr. Nesset AS la ny kurs til varmepumpe ved installasjonen av pumpen vinteren 2023. Varmepumpe levert og montert av GK AS.

Faglært arbeid utført av Alfr. Nesset AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Linja utførte eltilsyn av det elektriske anlegget juni 2021.

Faglært arbeid utført av Linja AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja: Lagt opp kurs til elbillader og montert tilhørende ladeboks sommeren 2023.

Faglært arbeid utført av Alfr. Nesset AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2023.

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

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Mindre lekkasje i nordvestre del av taket oppdaget høsten 2021, knappe 6 mnd. etter overtakelse fra utbygger. Meldt utbygger (Movin AS) som sørget for utbedring av skaden med entreprenøren.

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

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

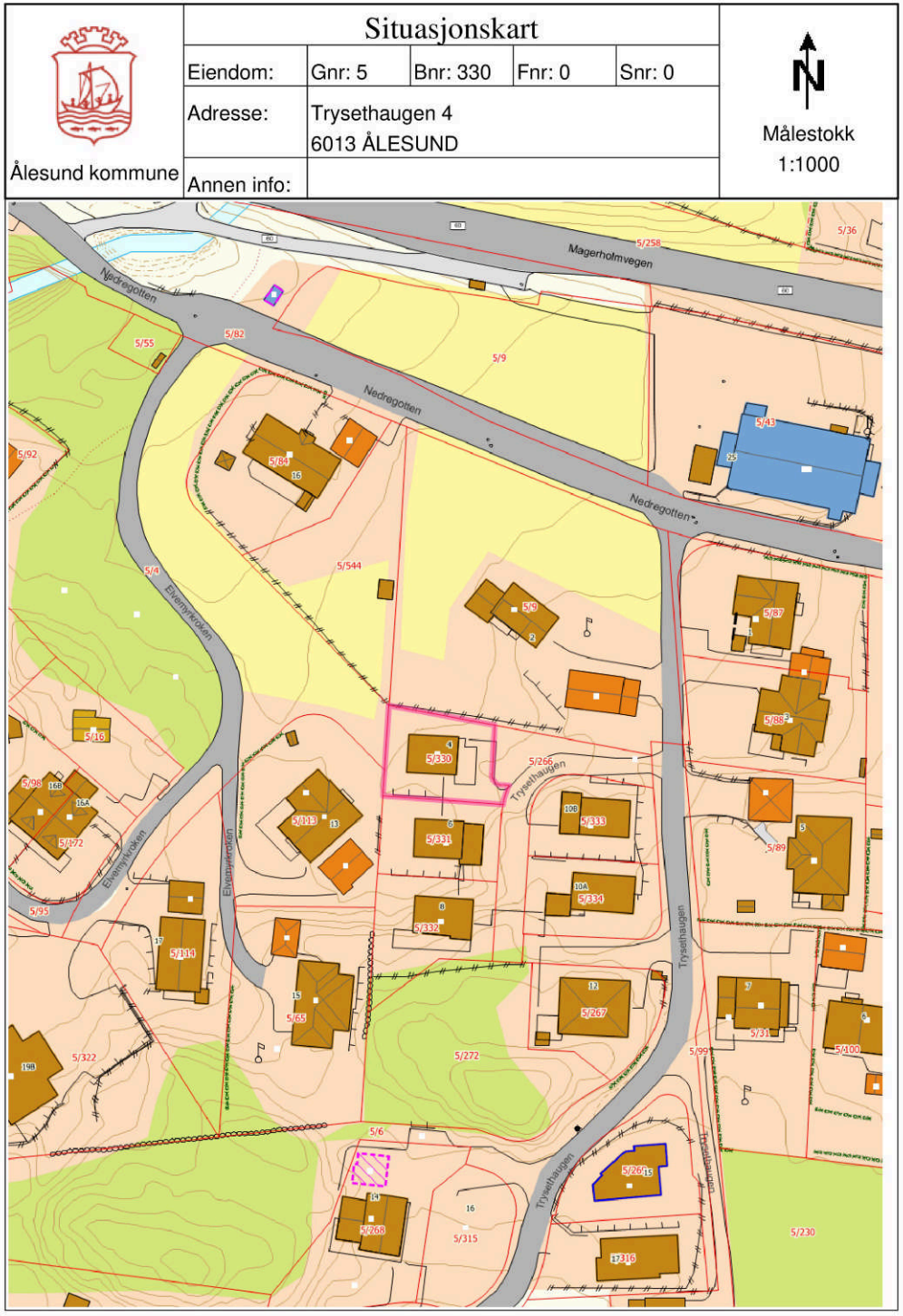
Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.



Tegnforklaring

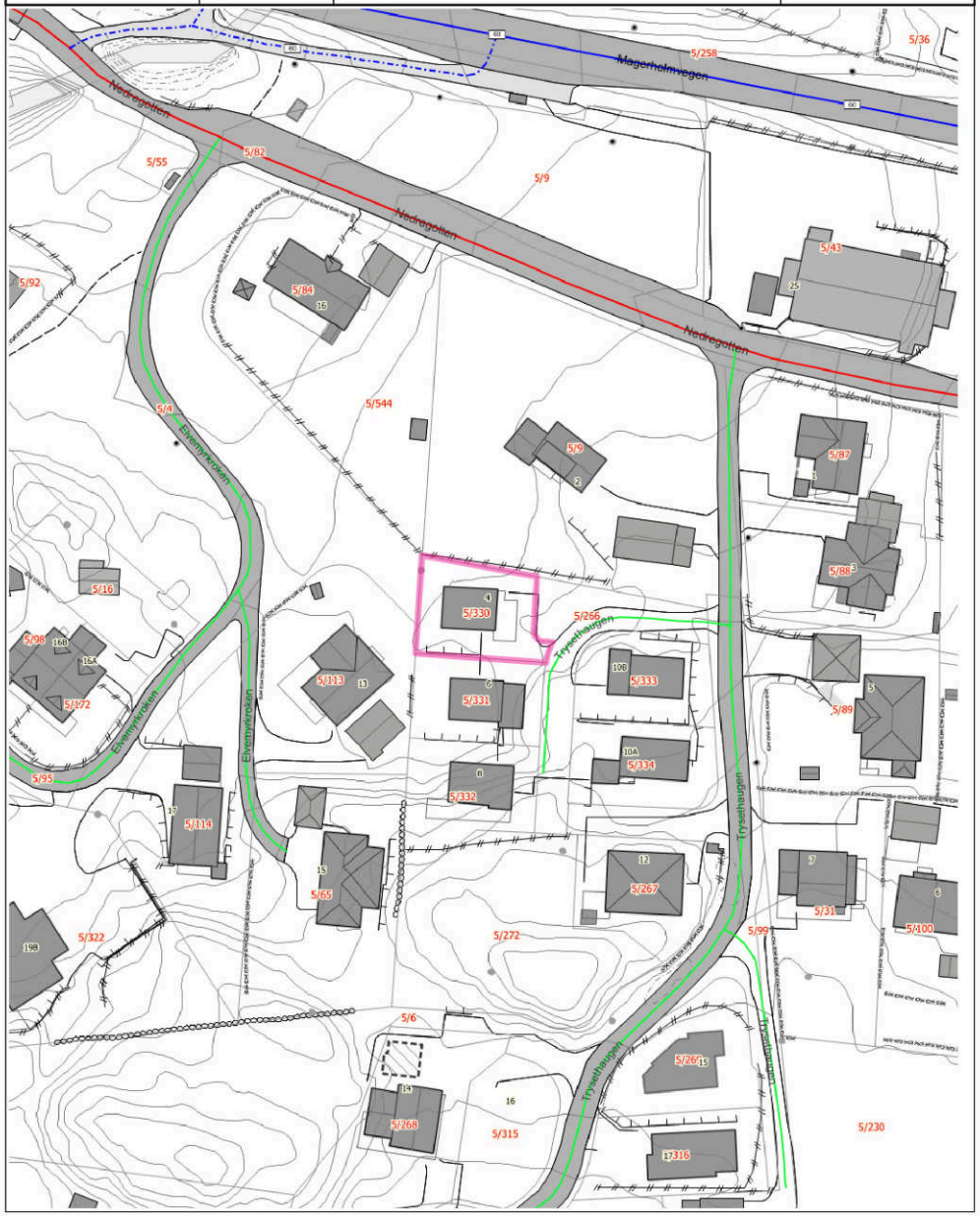
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	Byggetiltak Ca. angivelse
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang
Voll	Skjerm	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Steingjerde
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Takkant Annen Bygning
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Fiskeri og landbruk	Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Hydrant	Kumlokk
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant
Elv	Eiendomsteig	Bebygd område
Dyrka mark	Skog	Annet

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Trysethaugen 4 6013 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Målestokk 1:1000



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

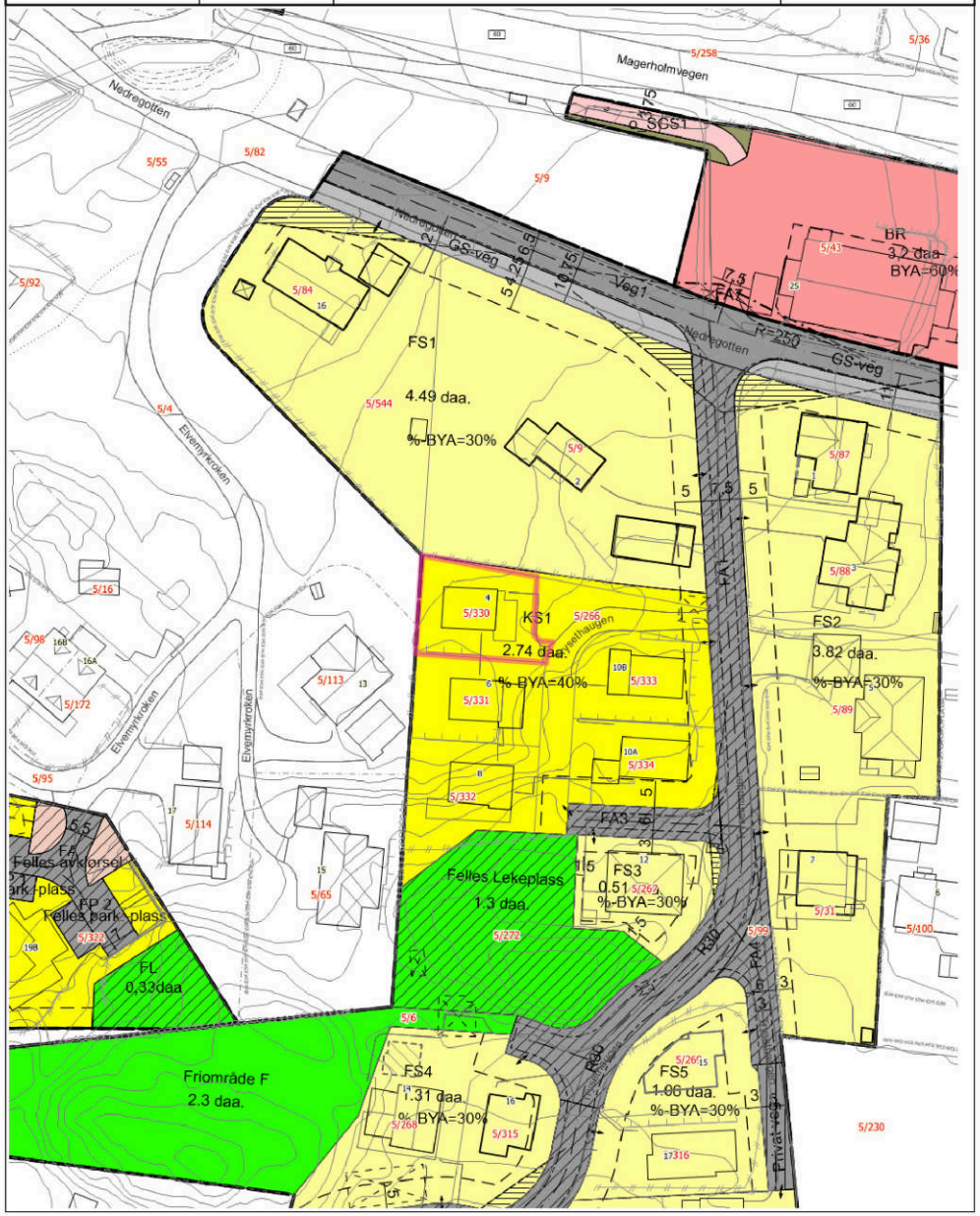
B	Barnehage	**N**	Næring / Håndverk / Lager
BS	Brannstasjon	**PF**	Plasskrevende varer
O	Deponi	**P**	Parkering
G	Gravsted	**O**	Omsorgssenter
H	Sykehus	**S**	Skole
K	Kontor	**T**	Terminal
F	Forretning		

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Trysethaugen 4 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

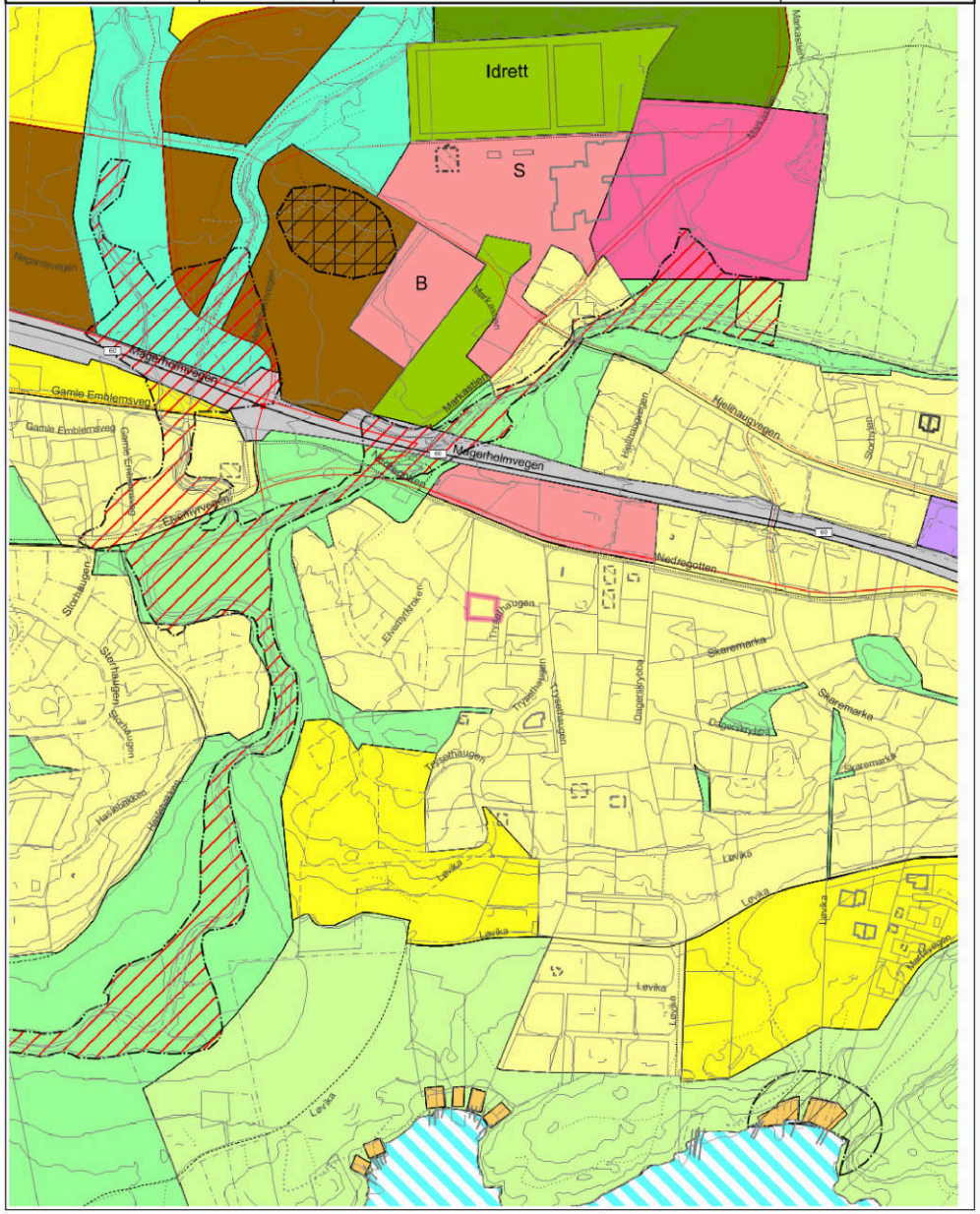
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Elvekant
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Boligområde
- Kjøreveg
- Privat veg
- Felles lekeareal
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Skjerm
- Steingjerde
- Skjerm
- Byggetiltak Ca. angivelse
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve Ålesund
- Skjerm
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpFormålgrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal
- Gang-/sykkelveg
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Gjerde
- Voll
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpSikringGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Frisiktsone ved veg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig friområde
- Felles parkeringsplass
- Frisikt
- Annen veggrunn - grøntareal

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 330	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Trysethaugen 4 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Stikkrenne
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elvekant
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Takkant
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Bygg godkjent revet
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Tunnel - Nåværende
- Gangveg - Tunnel - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Vegkryss - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Idrettsanlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Veg
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

”Nedregotten 5/6”
Ålesund kommune

PRIVAT FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

for

gnr. 5 - bnr. 6 på Nedregotten, Emblem i Ålesund kommune

Dato: 12. februar 2009

revidert 15.febr. 2012

Egengodkjent av Ålesund bystyre i møte 12.04.2012, sak 035/12.

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Olaug Flø Brekke
- rådmann -

Plan og planbestemmelser er utarbeidet av
Prodeco AS

REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GBNR. 5/6 I ÅLESUND

"Nedregotten 5/6" på Emblem i Ålesund kommune

GENERELT

A. Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som på reguleringsplanen er vist med reguleringsgrense.

B. Arealer innenfor reguleringsgrensene er avsatt til følgende formål:

1. *Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr.1)*
   - *Frittliggende småhusbebyggelse (FS)*
   - *Konsentrert småhusbebyggelse (KS)*

2. *Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)*
   - *Kjøreveg (Veg)*
   - *Gang – sykkelveg (GS)*

3. *Offentlige friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)*
   - *Friområde (F)*

4. *Spesialområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 6)*
   - *Frisiktsone ved veg*
   - *Privat veg*

5. *Fellesområder (PBL § 25, 1.ledd nr. 7)*
   - *Felles avkjørsel (FA)*
   - *Felles lekeplass (FL)*

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven, bygningsvedtektene samt lekeplassbestemmelser og gjeldende kommunalnorm for veger, vann- og avløpsanlegg i Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker i kommunen, heretter kalt FUP, håndhever og vurderer dispensasjonssøknader innenfor reguleringsplanens og reguleringsbestemmelsenes gyldighetsområde.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

a. *Tomtenes utnyttelse, bygningers materialbruk og farge*
Ved byggemelding skal kommunen påse at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materialbruk og farger. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg. Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses den topografiske og landskapsmessige situasjonen i området og at uheldige silhuettvirkninger skal unngås. Overordnede mål om universell utforming skal legges til grunn i boligenes planlegging.

Tillatt bebygd areal (T-BYA) defineres etter gjeldende måleregler og tillatt utnyttelse er angitt på reguleringskartet. Planert terreng skal være angitt på byggets fasadetegninger som følger byggemeldingen.

b. *Tomtebehandling, utomhusplan*
Det skal ved byggemelding av *konsentrerte byggeområder* fremlegges en samlet situasjonsplan for det aktuelle delområde som byggemeldes. Situasjonsplanen skal vise bygningenes plassering på tomten, atkomstforhold og disponering av uteareal. Situasjonsplanen skal ved siden av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling, eksisterende og evt. ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks. steingjerder og lignende, bør så langt som mulig bevares og innpasses i utomhusanleggene. I spesielle situasjoner kan også landskapstilpasning av bygninger være et overordnet mål.

c. *Beplantning, planering og inngjerding/forstøtningsmurer*
Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter FUP's skjønn vil virke sjenerende. De ubebygde områder på tomtene skal gis en tiltalende form og behandling. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan FUP kreve at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

d. *Høyde på terreng, gjerde osv. mot veger og grøntarealer*
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensene langs offentlige og felles veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone, som også tilsvarende skal gjelde for private avkjørsler i planområdet.

Fra boligområdenes side skal det settes opp gjerde, hekk, buskrekke, steinrekke eller annen avgrensning mot friområder og felles grøntområder som synliggjør eiendomsgrensen, men ikke på en slik måte at ferdselen i friområdene innskrenkes. Avgrensningen må stå ferdig senest i første vekstsesong etter innflytting.

e. *Universell utforming - generelt*
Ved planlegging og utbygging av reguleringsområdet skal universell utforming være hensyntatt, jfr. Plan- og bygningsloven § 1-1 og Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

f. *Skolekapasitet*
Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av området, skal virkningen av det foreliggende prosjektet vurderes av ansvarlig skolemyndighet med hensyn på skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren.

g. Rekkefølgebestemmelser

i. Felles lekeplass FL1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse i boligområdene.

ii. Forlenging av Elvemyrsvegen mot øst og frem til planområdet skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

iii. Felles avkjørsel FA1 og FA2 skal være opparbeidet i henhold til reguleringsplan før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

iv. Friområde F skal ha tilrettelagt adkomst med skiltet sti før det gis brukstillatelse for bebyggelsen.

h. Unntak

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

ii. Det kan godkjennes andre interne avkjørsler fra vegene enn det som er vist med avkjørselspil på reguleringsplanen.

§ 2. BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 - Frittliggende småhusbebyggelse, FS

a. FS-områdene kan bebygges med småhus. Maksimal byggehøyde for gesims er 6,5 m og for møne 9 m. Maksimal tillatt BYA er satt til 30 % for alle FS-områdene.

b. For FS-områdene skal det på egen grunn avsettes min. 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet, der en av disse kan være i carport/garasje. Plassering av garasje eller carport samt biloppstillingsplasser skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldingen. Selv om garasjen/carporten ikke oppføres samtidig med bolighuset skal parkeringsplassene opparbeides. Frittliggende garasje/carport skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

c. For hver hybel/hybelleilighet skal det i tillegg avsettes og opparbeides 1 ekstra biloppstillingsplass.

§ 2.2 - Konsentrert småhusbebyggelse, KS

a. For KS-området skal det utarbeides en bindende situasjonsplan. Se § 1 B.

b. På KS-området kan det tillates oppført bygg med leiligheter, rekkehus, kjedehus og tilsvarende. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige 6,5 og 9,0 m. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for KS-området er BYA= 40 %.

c. For hver boenhet på KS-området skal det på egen eller felles grunn, avsettes plass for min. 1,5 biloppstillingsplasser. Selv om garasje/carport ikke oppføres samtidig med boligene, så skal alle parkeringsplasser opparbeides.

§3 Offentlige trafikkområder

Veg 1 er utvidelse av eksisterende veg på Nedregotten, med tillegg av gang- og sykkelveg (GS).

§4 Offentlige friområder

a. Friområdet (F) skal benyttes til off. friområde. Området skal opprettholdes i sin naturlige form. Adkomsten til friområdet skal tilrettelegges med sti og skilt. Tilrettelegging for lek og opphold, felling av trær og andre tiltak skal være i samsvar med plan godkjent av kommunen.

§ 5 Spesialområder

a. Innenfor frisiktsonene, som er vist på plankartet, er det ikke tillatt med vegetasjon eller andre innretninger som hindrer fri sikt. Unntatt fra dette er enkle trær, gjerder eller andre innretninger med høyde inntil 0,5 meter. Arealene innenfor frisiktssonene må ikke brukes slik at sikten hindres på noe tidspunkt.

b. Det er regulert privat avkjørsel til eiendommen gnr. 5 bnr. 99.

§ 6 Fellesområder

§6.1 Felles avkjørsel (FA)

a. Avkjørsel FA1 og FA2 er felles adkomstveg for alle boliger innenfor reguleringsområdet, samt for allmennhetens gjennomgang og adgang til friområdene.

b. Avkjørsel FA4 er felles for nordlig del av byggeområdet FS5, adkomst snarveg mot øst samt til privat avkjørsel for eiendommen 5/99.

c. Avkjørsel FA3 er til felles bruk for alle som adkomst til lekeplassen og til eiendommen FS3.

d. Avkjørsel FA5 er felles for sørlig del av byggeområde FS4, nordlig del av byggeområdet FS6 samt eiendommene 5/72 og 5/73 som i dag har avkjørsel til eksisterende veg i området.

e. Avkjørsel FA6 er felles for eiendommene 5/33, 5/79 som i dag har avkjørsel til eksisterende veg i området samt til sørlig del av eiendommen 5/99.

f. Avkjørsel FA7 er felles for eiendommen 5/43 og eiendommen 5/9 nord for vegen Nedregotten.

§6.2 Felles lekeplass (FL)

Lekeplassarealet FL1 skal nyttes til leikeområde og sosialt samlings- og aktivitetsområde, og er fellesareal for alle eiendommene innenfor planområdet. Akebakken skal opprettholdes og om nødvendig utbedres.

Lekeplassen skal sikres mot veg med gjerde og opparbeides med lekeapparater, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Det vises til lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 5.01.95 av kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr.

Ålesund 12. februar 2009
revidert 15. febr. 2012

ÅLESUND KOMMUNE

Prodeco AS
Postboks 9018 Vegsund

6023 ÅLESUND

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Eva Kristin Mjelva
Tlf. 70 16 26 26

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/17967-2 20/81587	L42 5/330	17.09.2020

Gbnr. 5/330 - Midlertidig brukstillatelse - Trysethaugen 4 - Enebolig

Tiltak:	Enebolig T1	
Byggested:	Gbnr. 5 / 330	Trysethaugen 4
Tiltakshaver:	Prodeco AS	
Ansvarlig søker:	Prodeco AS	
Søknad komplett:	24.08.2020	
Byggetillatelse:	891/18, datert 11.12.2018	
Bygningsnummer:	300721478	

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi midlertidig brukstillatelse jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Gjenstående arbeid skal være ferdig senest 31.08.2021. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.**

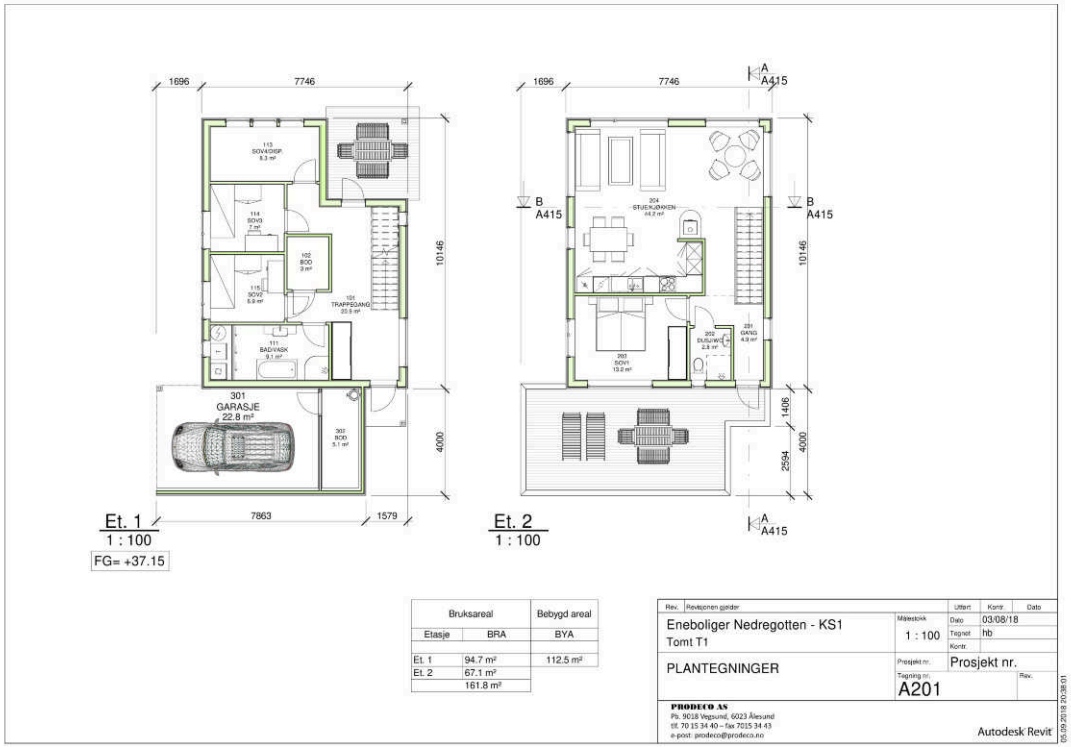
Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeider er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 20/17967» og gbnr. 5/330.

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

Dokument fra før 2020 finner du her https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/innsyn-fra-dei-gamle-kommunene/

Postadresse: Postboks 1521, 6025 ÅLESUND, postmottak@alesund.kommune.no
Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00
Besøksadresse: www.alesund.kommune.no
Nytt organisasjonsnummer: 920.415.288



Bruksareal		Bebygd areal
Etasje	BRA	BYA
Et. 1	94.7 m²	112.5 m²
Et. 2	67.1 m²	
	161.8 m²	

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato

Eneboliger Nedregotten - KS1
Tomt T1

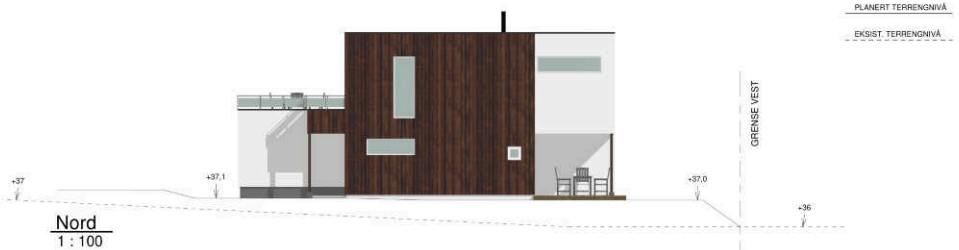
Målestokk 1 : 100
Dato 03/08/18
Tegnet hb
Kontr

PLANTEGNINGER

Prosjekt nr. Prosjekt nr.
Tegning nr. A201
Rev.

PRODECO AS
Pb. 9018 Vegsund, 6023 Ålesund
tlf. 70 15 34 40 – fax 7015 34 43
e-post: prodeco@prodeco.no

Autodesk Revit



Nord
1 : 100



Sør
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato
	Eneboliger Nedregotten - KS1 Tomt T1	Målestokk 1 : 100	Dato 03/08/18 Tegnet hb Kontr	
	FASADER NORD og SØR	Prosjekt nr. Prosjekt nr.		
		Tegning nr. A401		Rev.

PRODECO AS
Pb. 9018 Vegsund, 6023 Ålesund
tlf. 70 15 34 40 – fax 7015 34 43
e-post: prodeco@prodeco.no

Autodesk Revit

05.09.2018 20:38:04



Øst
1 : 100



Vest
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato
	Eneboliger Nedregotten - KS1 Tomt T1	Målestokk 1 : 100	Dato 03/08/18 Tegnet hb Kontr	
	FASADE ØST og VEST	Prosjekt nr. Prosjekt nr.		
		Tegning nr. A402		Rev.

PRODECO AS
Pb. 9018 Vegsund, 6023 Ålesund
tlf. 70 15 34 40 – fax 7015 34 43
e-post: prodeco@prodeco.no

Autodesk Revit

05.09.2018 20:38:08

3D -SV



3D -NV



3D -SØ



3D -NØ



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato
	Eneboliger Nedregotten - KS1	Målestokk	Dato	03/08/18
	Tomt T1		Tegnet	hb
			Kontr.	
	ILLUSTRASJONER	Prosjekt nr.	Prosjekt nr.	
		Tegning nr.	A410	Rev.

PRODECO AS
Pb. 9018 Vegsund, 6023 Ålesund
tlf. 70 15 34 40 – fax 7015 34 43
e-post: prodeco@prodeco.no

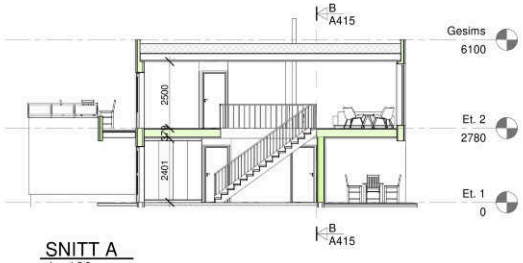
Autodesk Revit

05.09.2018 20:38:14

SE OGSÅ TERRENGSNITT A



SNITT B
1 : 100



SNITT A
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato
	Eneboliger Nedregotten - KS1	Målestokk	Dato	03/08/18
	Tomt T1	1 : 100	Tegnet	hb
			Kontr.	
	SNITT	Prosjekt nr.	Prosjekt nr.	
		Tegning nr.	A415	Rev.

PRODECO AS
Pb. 9018 Vegsund, 6023 Ålesund
tlf. 70 15 34 40 – fax 7015 34 43
e-post: prodeco@prodeco.no

Autodesk Revit

05.09.2018 20:38:14

Rett kopi bekreftes
15/3-21

Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt

916 065 841
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Advokatfirmaet JUDICIA DA
Grimmergata 5, NO # 6002 Ålesund
Org.nr. 916 065 841
www.judicia.no

Jeg, Svein Nedregotten f.nr. 090347[redacted] er hjemmelshaver av eiendommen gnr. 5 bnr. 6 i Ålesund kommune der veien «*Trysethaugen*» utgjør en parsell, i henhold til merkinger på vedlagte kart

Bilag 1: Kart med avmerking av veien Trysethaugen på gnr. 5. bnr. 6

Undertegnende erklærer herved at Nr. 1, 2 og 3 Nr. 1 og 2

1. Eiendommene med gnr. 5 bnr. 266, 267, 268, 269, 270, 271, 315, 316, 317, 328, 330, 331, 332, 333, 334 i Ålesund kommune har veirett på veien Trysethaugen.
2.
3.
4.
5.

Ovennevnte rettigheter skal tinglyses på eiendommen gnr. 5 bnr. 6. i Ålesund kommune.

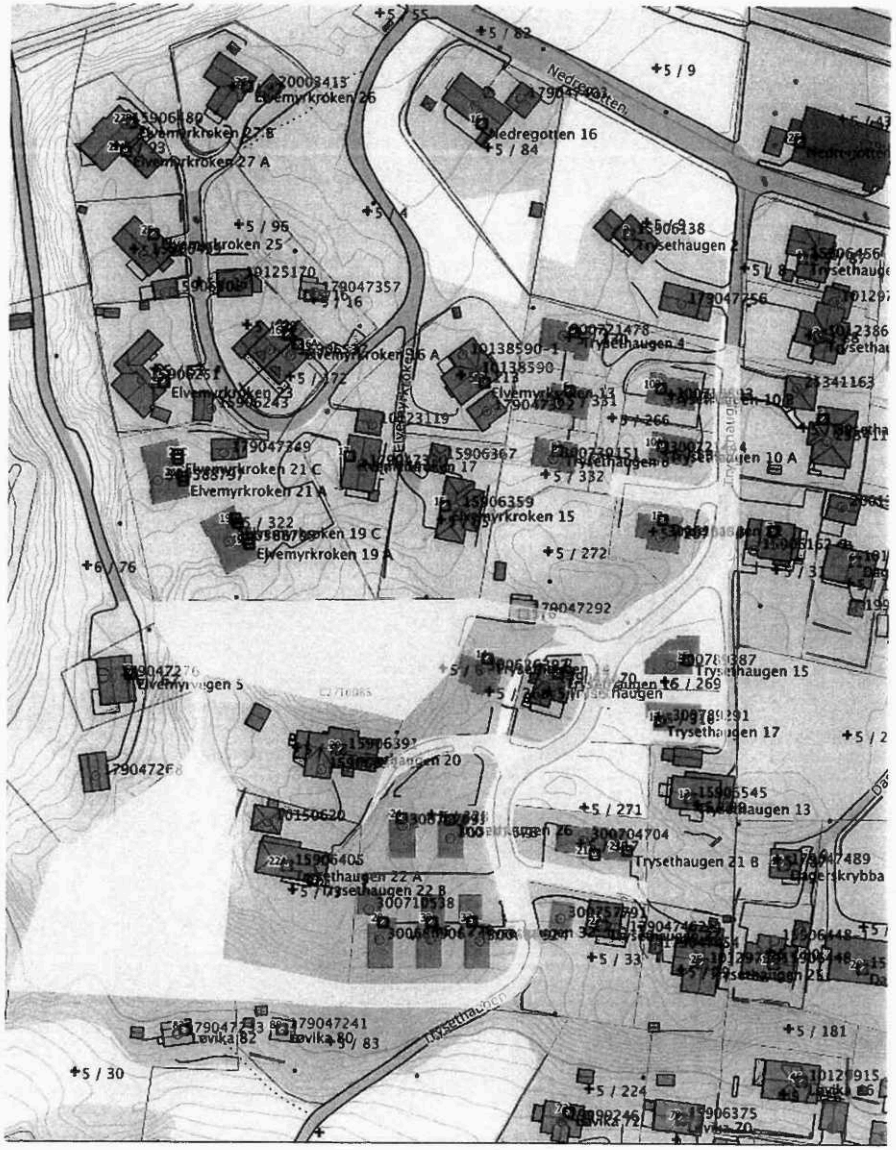
Sted og dato

Ålesund 5/2-21

Svein Leidulf Nedregotten

Svein Nedregotten
hjemmelshaver

Doknr. 324091 Tinglyst: 17.03.2021
STATENS KARTVERK



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.

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 16240153 / Sunniva Østigård, tlf. 917 73 444
Trysethaugen 4, 6013 Ålesund.
Gnr. 5, Bnr. 330, 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 14 900,- 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: 16240153
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.10.2024

EiendomsMegler 1

Sunniva Østigård
Eiendomsmegler

917 73 444
sunniva.ostigard@em1.no

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

eiendomsmegler1.no