

Velkommen til

Østre Breivik 36, 6018 Ålesund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østre Breivik 36
6018 Ålesund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 000,-

BRA/BRA-i	95 / 85 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1953

Energimerke 

Fin 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i Breivika, like nord for Moa i Ålesund kommune.
Utebod, balkong og parkeringsplass. Boligen fremstår som lys og pen med moderne standard. Det er bla dagligvarebutikk like ved eiendommen samt nærhet til næringsområde og mange typer butikker i Breivika. Kun ca. 2 min kjøretur til handlesenter på Moa og drøye 10 min til Ålesund sentrum.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Østre Breivik 36, 6018 Ålesund

Registerbetegnelse
Gnr. 36, Bnr. 20, Snr. 2, Ålesund kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 900 000,-
Omkostninger	kr	73 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 973 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 984 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 73 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inngår i felleskostnadene. Eiendomsskatten kommer utenom, og blir fakturert direkte over fire terminer per år.
Eiendomsskatt: kr 4 308,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 000,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, forsikring av huset og sector alarm.

Forretningsfører
Jannicke Silnes

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 10 m²
BRA totalt: 95 m²
TBA: 5 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Ferdigattest".

Eierform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Parkering
Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Sameiets eiendom
Gnr. 36, Bnr. 20, Ålesund kommune.
Tomtestørrelse 1 011 m². Felles tomt for sameiet. Den er opparbeidet med plen, beplantning og med stor gruset gårdsplass/ parkeringsplass.

Byggeår
1953 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, baderom, vaskerom, gang, entré og to soverom.

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

Standard
Boligen har følgende innvendige overflater:
Overflater på gulv med laminater, parkett på soverom mot nord. Det er fliser på badet og på vaskerommet. Det er malte flater, tapeter på veggene, malte panelplater og det er fliser på veggene på vaskerommet og på badet. Himlinger er med hvite flater og med hvite himlingsplater. Det er forskjellig alder på overflater. En rekke overflater er oppgraderte i 2015.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplate mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Overskapene er foret til tak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Baderom:
Bad/ wc er fra 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med vegghengt wc.

Vaskerom:
Vaskerommet er bygget i tilbygget bak kjøkkenet. Og er bygget i 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på vaskerommet.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
- Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
- Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer.
- Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte fra badet.
- Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.
- Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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
Leilighet i bolig med 3 boenheter. Leiligheten er beliggende i Østre Breivik - etablert boligområde like nord for Moa. Gangavstand til alle fasiliteter på Moa. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger i tillegg til næringsbygg.

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
Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent alder på tekket. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Bygget er oppført mursteins konstruksjon. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er i leiligheten PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass. Vinduer mot syd er med 3 lags glass, mot nord og vest er med 2 lags glass. Det er eldre solebenkbeslag under vinduer. Det opplyses at disse ble vurdert av håndverker i forbindelse med utskiftning av vinduer og funnet av god nok kvalitet til å benytte. Vinduene er skiftet av Finurlig Bygg AS. Vinduet i soverom mot syd har malt trevindu med 2-lags glass.

Inngangsdøren til leiligheten er en hvit dør med glassfelt. Det er satt inn en hvit finert dør med glassfelt til trappen på boligens bakside. Balkongdøren er skiftet i 2015 og er en PVC balkongdør med glassfelt. Døren er skiftet av Finurlig Bygg AS.

Det er utkraget balkong i betongkonstruksjon fra byggeår, balkongen er med adkomst fra stuen. Det er lagt ny påstøp, og ny membran og fliser på balkongen. Det er etablert fall fremover. Det er sluk og avrenning fra balkongen. Oppgraderingene med balkongen opplyses å være utført av Finurlig Bygg AS. Det er rekkverk i murkonstruksjon.

Det er en utvendig trapp fra gangen ved vaskerommet og ned til terrenget på boligens bakside. Eier har låst av døren mor trappen på boligens bakside av sikkerhetsmessige grunner.

Uthus med boder oppført i murkonstruksjon med takkonstruksjon av sperretak av tre. Det er lagt en pressenning over staket for å begrense lekkasjer. Eldre tredører som inngangsdører. Enkel standard.

Overstående info er hentet fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Viktig informasjon
Husregler/ vedtekter
* klippe gress hver 3 uke
* husmøte en gang i året
* rengjør/holder orden på hver våres seksjon

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 ingen tegninger fra byggeår i Ålesund kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

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

Det foreligger ikke tegninger
Det er ikke fremlagt tegninger av boligen/ leiligheten. Boligen er seksjonert i 2007. Opplysninger fra Ålesund kommune: I følge flyfoto ser det uttil at boligen kan være oppført mellom 1947 til 1957, da boligen kommer frem på flyfoto fra 1957. Boligen er da i sin tid oppført i Borgund kommune, her har vi mangelfull dokumentasjon på byggesaker. Vi kan dessverre ikke finne
tegninger eller annen dokumentasjon på boligen fra byggetidspunkt, iflg Ålesund kommune.
Bod
• Det foreligger ikke tegninger

Oppvarming

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen. Varmekabler i gulv på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Spjelkavik del 1, reg.plan m/best (15.11.1983) med plan-ID 1504319. Eiendommen er regulert til bolig.

Relaterte planer:
- 2020023435 Breivika Industriveg 2-4, gbnr. 51/350 (27.10.2022)
- 2021009463 Spjelkavikplanen, reguleringsendring for Spjelkavikv. 3-13 og Brusdalsv. 4-14 - Planendring (20.4.2023)

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

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

Eiendommen ligger i et område som i analyserapporten fra kommunen viser utslag på:
- Fjernvarme konsesjonsområde
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Løsmasser - Tykk morene
- Bebygd
- Vassdragsområde
- Kystlandskap
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter
- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
- Grundig kartlagt med funn

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 782 859,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 131 434,-.

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
Andreas Helgå

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 302039
Dato: 20.12.1941
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 5601
Dato: 30.11.1972
Rettighetshaver: Ålesund kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 28
Dato: 03.01.1975
Rettighetshaver: Ålesund kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2199
Dato: 29.04.1991
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 897357
Dato: 05.11.2007
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 3

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).
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.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Halvard Godø i Møretakst AS den 23-04-2025.
Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:
"Lite sameie med 3 leiligheter. Dette i stor bolig oppført i ca. 1953 . Det er ikke oppgitt noe eksakt byggeår, så byggeår er hentet fra tidligere takster på eiendommen. Den aktuelle leiligheten er beliggende i 2. etasje. Leiligheten/ bygget er seksjonert 14/112007. Det er foretatt en rekke oppgraderinger og fornyinger ved leiligheten i 2015. Det vises til de enkelte punkter i rapporten og til selgers egenerklæring for utfyllende informasjon."

Takstmann sin kommentar til areal:
"Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremlagt tegninger av boligen/ leiligheten. Leiligheten/ bygget er seksjonert i 2007.

Opplysninger fra Ålesund kommune: I følge flyfoto ser det ut til at boligen kan være oppført mellom 1947 til 1957, da boligen kommer

frem på flyfoto fra 1957. Boligen er da i sin tid oppført i Borgund kommune, her har vi mangelfull dokumentasjon på byggesaker. Vi kan dessverre ikke finne tegninger eller annen dokumentasjon på boligen fra byggetidspunkt.

Det er ikke benyttet inngangsdør med brann sertifisering til leiligheten. Det er ikke kjent hvordan brannteknisk løsninger mellom etasjene er utført."

Følgende konstruksjoner har fått TG3 i takstmann sin rapport (store eller alvorlige avvik):
-Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Følgende konstruksjoner har fått TG2, med merket avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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 er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Rør 1 AS
Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system til bad: -Fordeler-skap for rør monteres over wc på bad. -Rør i rør til vask, kjøkken badekar, wc og vvb. -Ny sluk monteres for badekar nytt avløp legges opp til servant.
Komplett vegg-montert wc monteres. -Stoppekran for leilighet monteres i skap. -Rør til 3 etg. Legges innom fordelerskap. -Rør som ikke er tilkoblet trekkes opp i skap og blindes. Ekstra røropplegg for vaskerom: -Rør legges opp til vaskekar og tilkobles fordeler-skap.
Mellom stykke monteres for uttak vann vaskemaskin. Avløp vaskemaskin tilkobles vannlås vask. -Sluk monteres under vask. -Avløp til vaskekar legges opp i vegg. -Vann og avløpsslanger for vaskemaskin skøytes og tilkobles vaskekar.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
- Rør 1 AS byttet alt av rør inkludert sluk i 2015 på både bad og vaskerom. Lidvar Eikrem Totalflis la ny membran og støpte både bad og vaskerom samt la fliser i begge rom på gulv og vegger.

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Det lekket vann inn fra ett vindu på stuen inn i veggen og ned til Leiligheten under oss i 2015 Det lekket vann inn fra balkongen i 2019 Uteboden har dårlig tak som tidvis leker inn vann

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Finurlig Bygg AS Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer ble byttet i 2015 av finurlig bygg AS

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Finurlig Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: De fjernet gulvoverflate fra balkong og la membran og flisla gulv på balkong.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rør 1 AS
Beskrivelse av arbeidet: Alle rør i leiligheten ble byttet til nye rør i rør system, alle sluker ble byttet, det ble opprettet ett vannskap med nye koblinger og utjevning mellom boenhetene ble også byttet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Relacom AS
Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp ny stikk til varmepumpe samt oppgradert til jordfeilautomater. Noen stikkontakter og lys ble også byttet på bad, vaskerom, kjøkken og stue i forbindelse med oppussing

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Det er en gammel utebod i hagen som har generelt gammelt og dårlig konstruksjon men mer spesifikt dårlig tak og dører.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja. Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget en provisorisk løsning på taket for å hindre lekasje og fukt.

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 23.04.2025
- Selgers egenerklæring datert 22.02.2025
- Energiattest datert 06.05.25
- Deler av kommunal info datert 14.03.25
- Deler av info fra forretningsfører datert 11.06.25
- Tinglyst seksjonering datert 05.11.07

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler
Telefon: 400 01 064
E-post: cecilie.clausen@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














RAZE

















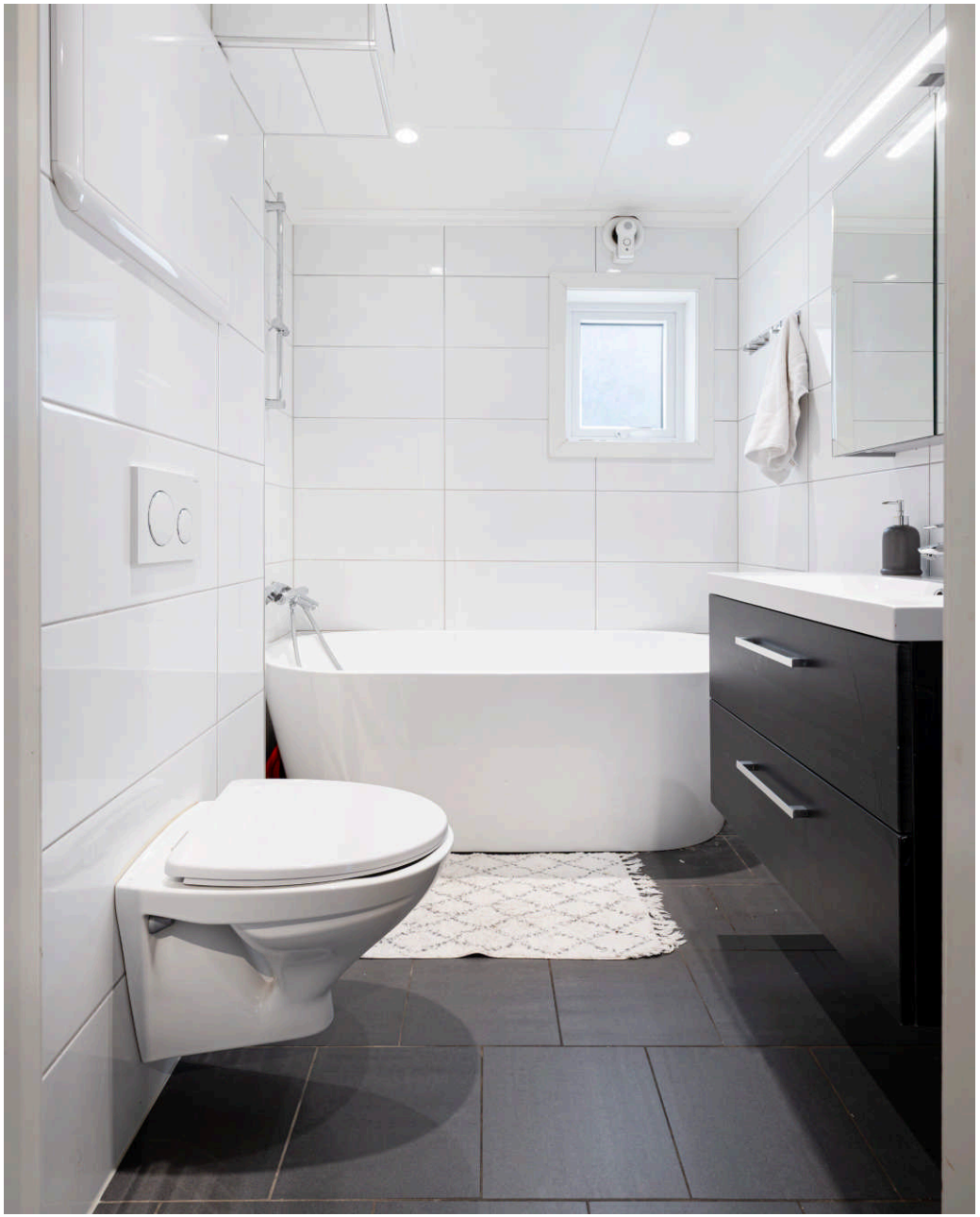









GRUNDIG
GRUNDIG
OSO
HOTWATER



Plantegning



JC Eiendomsfoto

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.

ØSTRE BREIVIK 36

Nabolaget Breivika - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Volvo Linje 13, 17	**3 min** 0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	**26 min**

SKOLER

Åse skole (1-7 kl.) 290 elever, 16 klasser	**6 min** 2.8 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 610 elever, 32 klasser	**6 min** 3 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.) 216 elever, 12 klasser	**7 min** 3.7 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 502 elever, 19 klasser	**24 min** 1.8 km
Borgund vidaregåande skole 730 elever, 54 klasser	**17 min** 1.2 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	**19 min** 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tafjord Marked AS	**9 min**
Recharge Esso Spjelkavik	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

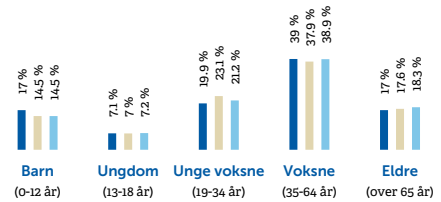
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Breivika	483	193
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Høgvoll barnehage (1-5 år) 95 barn	**8 min** 0.6 km
Brisk barnehage (1-5 år) 49 barn	**20 min** 1.5 km
Fremmerholen barnehage (1-5 år) 75 barn	**21 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Breivika	**3 min**
Rema 1000 Breivika Post i butikk	**6 min** 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

GATEPARKERING

Lett 85/100

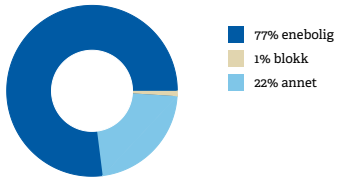
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 79/100

SPORT

Herd Idrettspark Fotball	**18 min** 1.3 km
Borgund v.g. skule Aktivitetshall	**19 min** 1.4 km
Aktiv trening Breivika	**3 min**
EasyFit Ålesund	**20 min**

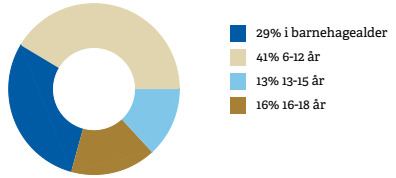
BOLIGMASSE



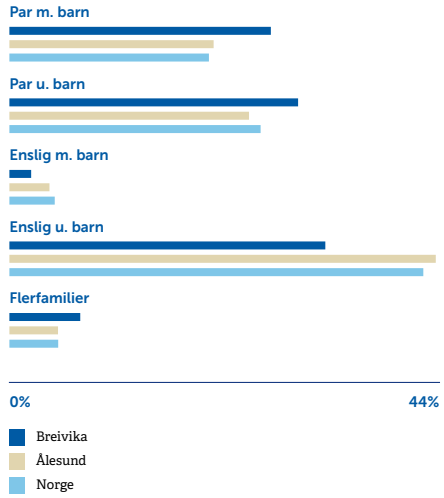
VARER/TJENESTER

AMFI Moa	**20 min**
Apotek 1 Moa Gård	**15 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



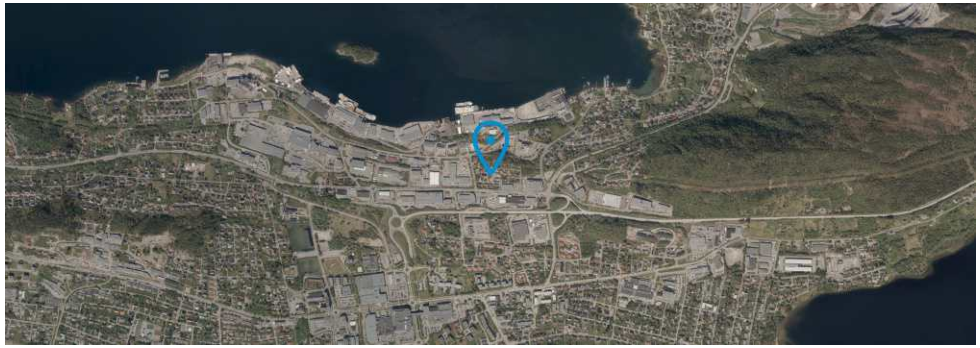
FAMILIESAMMENSETNING

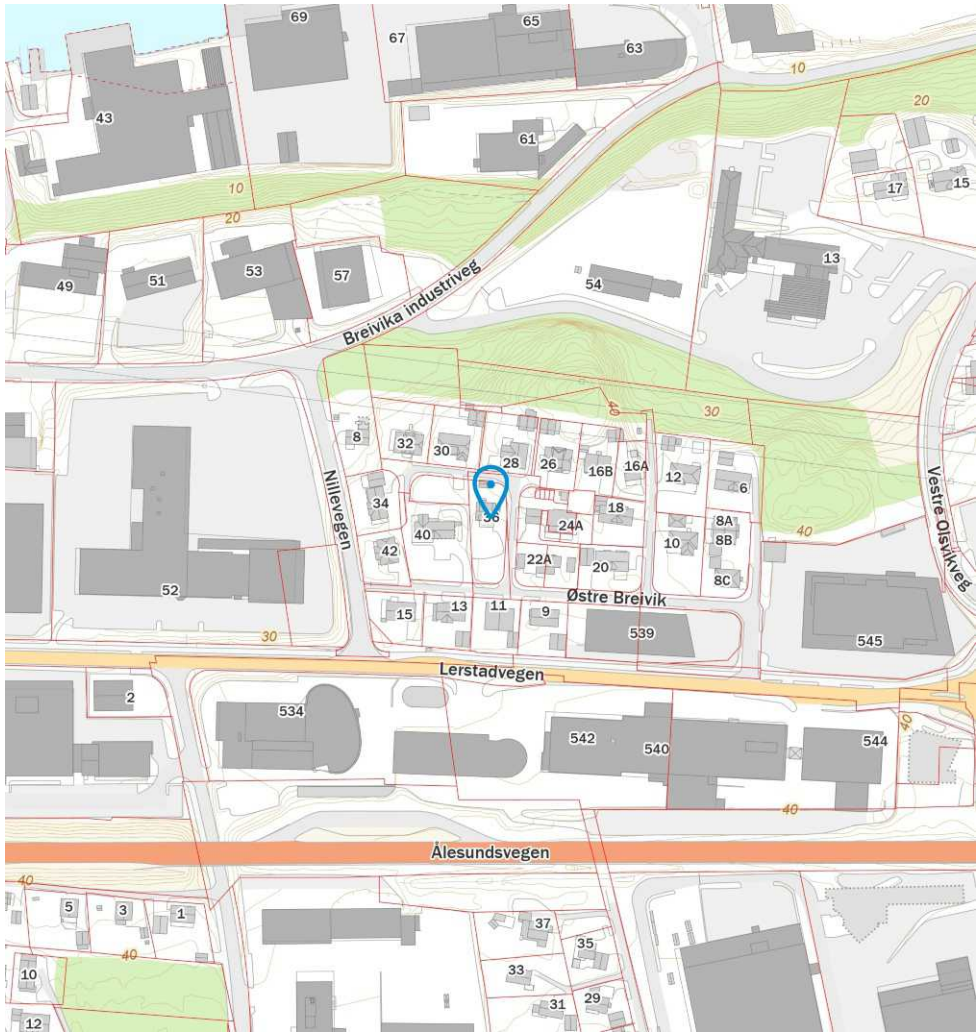


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**5%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

bankID SIGNERT 22.04.2025 Helgå, Andreas

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Andreas Helgå

Boligen

Østre Breivik 36
6018 Ålesund

1508-36/20/0/2

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rør 1 AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system til bad: -Fordeler-skap for rør monteres over wc på bad. -Rør i rør til vask, kjøkken badekar, wc og vvb. -Ny sluk monteres for badekar nytt avløp legges opp til servant. -Komplett vegg-montert wc monteres. -Stoppekran for leilighet monteres i skap. -Rør til 3 etg. Legges innom fordeler-skap. -Rør som ikke er tilkoblet trekkes opp i skap og blindes. Ekstra røropplegg for vaskerom: -Rør legges opp til vaskekar og tilkobles fordeler-skap. -Mellom stykke monteres for uttak vann vaskemaskin. -Avløp vaskemaskin tilkobles vannlås vask. -Sluk monteres under vask. -Avløp til vaskekar legges opp i vegg. -Vann og avløpsslanger for vaskemaskin skøytes og tilkobles vaskekar.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Rør 1 AS byttet alt av rør inkludert sluk i 2015 på både bad og vaskerom.

Lidvar Eikrem Totalflis la ny membran og støpte både bad og vaskerom samt la fliser i begge rom på gulv og vegger.

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

• Ja

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

• Ja

Det lekket vann inn fra ett vindu på stuen inn i veggen og ned til Leiligheten under oss i 2015

Det lekket vann inn fra balkongen i 2019

Uteboden har dårlig tak som tidvis leker inn vann

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Finurlig Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer ble byttet i 2015 av finurlig bygg AS

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Finurlig Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: De fjernet gulvoverflate fra balkong og la membran og flisla gulv på balkong.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Rør 1 AS

Beskrivelse av arbeidet: Alle rør i leiligheten ble byttet til nye rør i rør system, alle sluker ble byttet, det ble opprettet ett vannskap med nye koblinger og utjevning mellom boenhetene ble også byttet.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Relacom AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp ny stikk til varmepumpe samt oppgradert til jordfeilautomater. Noen stikkontakter og lys ble også byttet på bad, vaskerom, kjøkken og stue i forbindelse med oppussing

Eiendommen og omgivelsene

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

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Det er en gammel utebod i hagen som har generelt gammelt og dårlig konstruksjon men mer spesifikt dårlig tak og dører.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Det ble laget en provisorisk løsning på taket for å hindre lekasje og fukt.

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

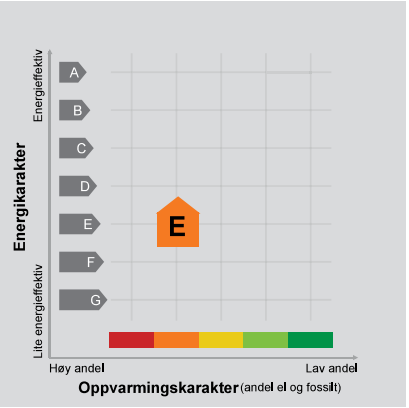
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Breivik 36
Postnummer	6018
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	178998137
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115224
Dato	06.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Ålesund kommune	Ledningskart				Målestokk 1:500
	Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	Østre Breivik 36 6018 ÅLESUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Grensepunkt
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Garasje, carport og uthus
- Veg
- Eiendomsteig
- Kommunalveg gatenavn.
- Grenselinje nøyaktig måling
- Gjerde
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Udefinerte bygg
- Hydrant
- Trapp
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Kumlokk
- Høydekurve 1m Ålesund

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg

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

Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Østre Breivik 36 6018 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig 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

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Østre Breivik 36 6018 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

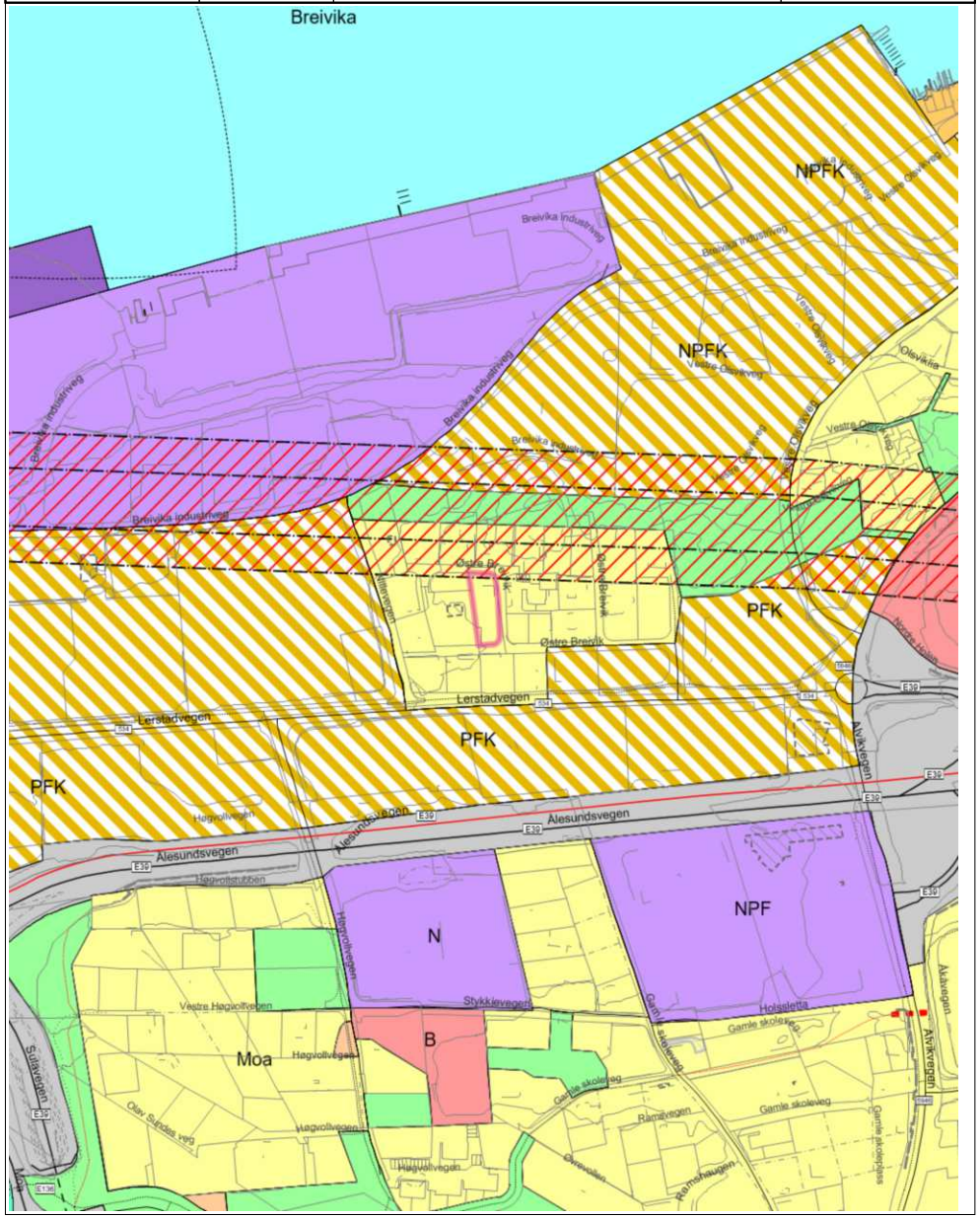
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Hekk
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Vegbom
- Bolig
- Sluk
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 1m Ålesund
- Industriområde
- Annet
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Grenselinje nøyaktig måling
- Gjerde
- Bygningslinje
- Taksprang
- Takkant Annen Bygning
- Vegdekkekant
- Garasje, carport og uthus
- Hydrant
- Veg
- Toppunkt Ålesund
- Bebygd område
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningspunkt
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Næring og carport
- Kumlokk
- Trapp
- Eiendomsteig
- Skog

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Østre Breivik 36 6018 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:4000



Tegnforklaring

- Europavegboks
- Fylkesvegboks
- Europaveg gatenavn..
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Skjerm
- Flytebrygge landgang
- Flytebrygge utligger
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Fremtidig
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - Bro mv. - Fremtidig
- Farled - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Næringsvirksomhet
- Veg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Friluftsområde

Ålesund kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Østre Breivik 36 6018 ÅLESUND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Trase
- Takkant
- Veranda
- VeggFrittstående
- Gjerde
- Vegbom
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpFareGrense
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Gang-/sykkelveg
- Kollektivholdeplass
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegbom
- Hekk
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Vegdekkekant
- Høydekurve 1m Ålesund
- Regulert støyskjerm
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Forretning/Kontor/Industri
- Båndlegging etter andre lover
- Rød sone iht. T-1442
- Veg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
- Fylkesveg gatenavn.
- Masteomriss
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- MurLoddrett
- Annet vegareal avgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- RpBestemmelseOmråde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Gul sone iht. T-1442
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

319

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013, OSLO-DEP., OSLO 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS-PLAN FOR SPJELKAVIK, DEL I I ÅLESUND KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med planbegrens-ningslinjer.

§ 2. Arealet innenfor planens begrensningslinjer er regulert til:

Byggeområder

- Boligbebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Industri
- Serviceindustri

TEKNISK ETA
Mott. 1 3 DES. 1983
Ark. nr. Reg plan

Trafikkområder

- Veggrunn
- Gangveger, fortau
- Godterminal
- Andre trafikkformål

Friområder

- Park,lek

Spesialområder

- Transformatorkiosk
- Kloakkrenseanlegg
- Forbrenninganlegg for avfall

Andre bestemmelser

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gangveg

§ 3. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bygnings-loven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelser.

FELLESBESTEMMELSER

§ 4. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte bygge-grenser.

§ 5. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en mest mulig enhetlig og

harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel , materiale og farge.

§ 6. Utførelse, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Eksisterende trebestand bør søkes bevart og skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen.

§ 8. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. På situasjonsplan, som skal følge byggemelding, skal vises areal for beplantning, parkering og kjøreareal med avkjørsler til det offentlige vegnett. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for trafikksikkerheten. Hvor det ved kryss er inntegnet frisiktslinjer, må det mellom frisiktslinjen og vegens grunn være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum, jfr. bestemmelsene i veglovens § 31.

§ 9. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan bygningsrådet påby at planeringshøyden senkes eller heves slik at forstøtningsmurens høyde reduseres.

§ 10. I områder hvor det er eller forventes å bli miljøforstyrrelser som følge av biltrafikk, kan bygningsrådet før det tar stilling til en bebyggelseplan eller gir byggetillatelse, kreve en nærmere utredning med forslag til tiltak som kan holde miljøforstyrrelsen innenfor forsvarlige grenser. Tiltakene kan i den utstrekning disse ikke kommer inn som en del av byggesøknaden, kreves ferdigstillet før byggetillatelse gis.

BOLIGOMRÅDER (Felt B1a - B1c og B7 - B 24)

§ 11. I områdene kan oppføres boligbebyggelse i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m for 1-etasjes og 5,5 m for 2-etasjes hus. Gesimshøyden måles fra høyestliggende punkt på tilstøtende ferdig planert terreng til laveste skjæringspunkt mellom tak og ytterveg. Største mønehøyde skal ikke overstige 6,0 m for 1-etasjes og 9,0 m for 2-etasjes hus. Utnyttelsesgraden i felt B 7 skal ikke overstige 0,05.Utnyttelsesgraden for de øvrige feltene skal ikke overstige 0,15.

§ 12. Den tomtedeling og husplassering som fremgår av reguleringsplanen skal legges til grunn ved bygningsrådets behandling av søknader om tomteutskillelse og byggetillatelse.

§ 13. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1-garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Plassering av garasje og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke oppføres samtidig med bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

FORRETNINGSBEBYGGELSE (Felt S2 og S 6)

§ 14. Bebyggelsen skal nyttes til forretninger o.l., og til kontorer med nødvendige lagerrom og andre ytre rom. Hvor bygningsrådet finner det nødvendig, kan vaktmesterbolig tillates innredet over 1.etasje. Større varehus tillates ikke oppført.

§ 15. Før byggemelding godkjennes skal det for vedkommende eiendom foreligge bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet. I bebyggelsesplanen skal det redegjøres for bygningers plassering, utstrekning og etasjetall. Bebyggelsesplanen skal vise gårdsplass m.v.

§ 16. Utnyttelsesgrad for hvert enkelt felt skal ikke overstige 1,5. Bygningsrådet kan tillate etasjeantall på inntil 4 og gesimshøyde på inntil 12,5 m. Byggehøyden for de enkelte tomter innenfor bebyggelsesplanen fastsettes av bygningsrådet etter at brannstyret er gitt høve til å uttale seg.

§ 17. Piper, ventilasjonskanaler og nødvendige oppbygg for tekniske anlegg, skal samles og ordnes så det ikke blir skjemmende. Bygningsrådet kan kreve at rom for teknisk anlegg legges til øverste etasje. Med byggemelding skal vedlegges særskilt takplan som viser alle anlegg som skjærer takflatene. ANleggene skal være inntegnet på fasadeopprissene som følger byggemeldingne.

§ 18. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for omgivelsene eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Bensinstasjon eller serviceanlegg for bil tillates ikke.

OFFENTLIG BEBYGGELSE (Felt 01, 02, 03, 07 og 08)

§ 19. Bebyggelsen skal nyttes til offentlig institusjoner og kontorer. Vaktmesterboliger o.l. kan oppføres når dette ette bygningsrådets skjønn er nødvendig for anleggets drift. Videre kan aldersboliger oppføres i tilknytning til aldershjem.

§ 20. Før byggemelding behandles, kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele vedkommende felt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5.

INDUSTRI (Felt I1, I2, I3 og I5)

§ 21. Bebyggelsen skal nyttes til industri,lager håndverksvirksomhet o.l., og tillates oppført i 2 etasjer eller med gesimshøyde inntil 10.0 m. Enkelte bygningsdeler kan tillates høyere enn 10.0 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,0,

§ 22. Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov i parseller som skal ha mest mulig regelmessig form. Industrianleggenes art skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet

kan forby virksomhet som ved lukt, røyk støy brannfare, eksplosjonsfare o.l. antas å medføre ulemper for tilgrensende strøk.

§ 23. Eventuell lagring utendørs skal søkes skjermet ved innhegning, terreng eller bygningsdeler. Arealet utenfor byggegrensene bør gis parkmessig opparbeidelse. Det skal ikke nyttes til lagring.

SERVICEINDUSTRI (Felt SI1, SI2, SI4, SI5 og SI 13 - 15)

§ 24. Bebyggelsen skal nyttes til kontor, lager mindre industrivirksomheter, verksteder o.l. Garasjer og bensinstasjoner kan tillates når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende eller til hinder for den offentlige ferdsel. Boliger tillates ikke innredet med unntak av slike som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for anleggets drift, såsom vaktmesterbolig o.l.

§ 25. Det kan tillates oppført bygninger med inntil 4 etasjer og gesimshøyde 12,5 m. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 1,5. Før byggemeldingen behandles skal det for vedkommende eiendom foreligge bebyggelsesplan dersom bygningsrådet finner dette nødvendig.

KJØREVEGER

§ 26. Til nåværende og ny E-49, ny Rv 14 og hovedsamleveg 2, tillates ikke andre kryss og avkjørsler enn de som framgår av reguleringsplanen .

ANNET TRAFIKKAREAL (Felt G1, T1, og T2)

§ 27. Bebyggelsen i felt G1 skal benyttes til lager med tilhørende kontorer o.l. for biltransporter, samt til postterminal.

§ 28. Felt T1 skal benyttes til offentlig rutebiltrafikk med nødvendige ekspedisjonslokaler, kontorer o.l. På området skal dessuten avsettes plass for drosjeholdeplass. Gangforbindelser for publikum må anordnes slik at gående og kjørende trafikk holdes adskilt.

§ 29. Felt T2 skal benyttes til oppstilling av rutebiler m.v.

PARK,LEK (Felt F1 - 16)

§ 30. Friområdene skal opparbeides og behandles etter planer godkjent av bygningsrådet.

§ 31. Bygningsrådet kan, etter at friluftsnemnda har avgitt uttalelse, tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

SPESIALOMRÅDER (SP1, SP2, SP3)

§ 32. Innenfor området SP1 tillates oppført kommunalt kloakkanlegg.

§ 33. Innenfor områdene SP2 og SP3 tillates oppført forbrennings anlegg for avfall. Bygningsrådet fastsetter anleggets utforming herunder også planhøyde.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Stadfestet den 15 NOV 1983

Etter fullmakt

Returneres etter tinglysing til

AURSNES
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLERE MNEF
Skateflua, Pb. 1190 - 6001 Ålesund
Tlf. 70 32 30 00 - Faks 70 32 30 01

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1504	ÅLESUND	36	20		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
300875 [redacted]	TOMMY ULVERAKER	1/2
070676 [redacted]	ELIN ULVERAKER	1/2

Doknr: 897357 Tinglyst: 05.11.2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	For mål²	Brøk (teller)	Til (nevner)	Tilleggsareal²
1	B	1	3	B
2	B	1	3	B
3	B	1	3	B

Sum teller: 3 = nevner: 3

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune
Kart og oppmåling

4. Supplerende tekst[1]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal det ... på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder plantlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samtlernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7. annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7. annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) Styret (§ 13)	Eventuelle registrert parthaver
ÅLESUND DEN 22.06.2007	AURSNES AS [signature] FOR ELIN ULVERAKER TOMMY ULVERAKER	

Odd Helge Lie
Megler

AURSNES
STATSAUTORISERTE EIENDOMSMEGLERE MNEF
Skateflua, Pb. 1190 - 6001 Ålesund
Tlf. 70 32 30 00 - Faks 70 32 30 01

RETT GJENP
Ålesund
Kart og

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
36	20	1-3	i Ålesund	kommune

Dato	Stempel og underskrift
01.11.2007	Ålesund kommune Kart og oppmåling

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringseksjon, SB=sameseksjon bolig, SN=sameseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon lastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

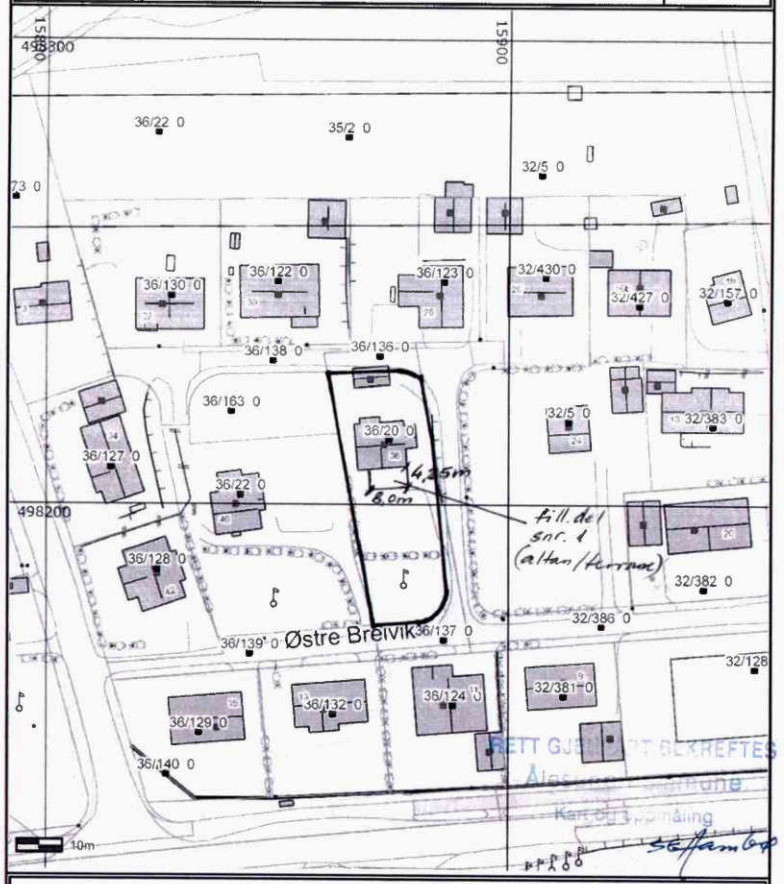
RT BEKREFTES
kommune
oppmåling

Utskrift

Side 1 av 1

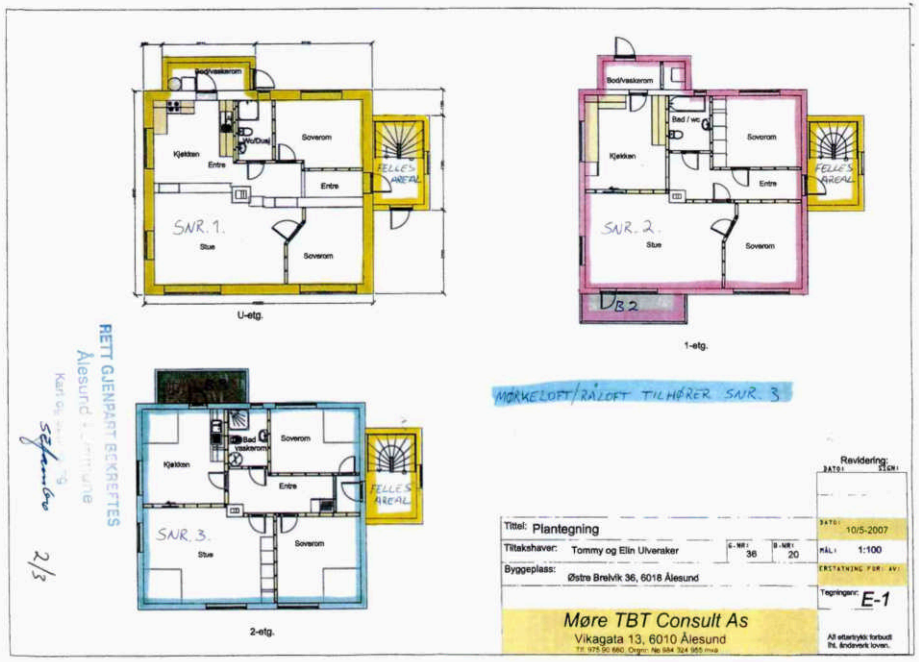
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 36	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: ØSTRE BREIVIK 36			
Hj.haver/Fester:	ULVERAKER ELIN LERVÅG med flere.			
ÅLESUND KOMMUNE	Dato: 1/11-2007 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/897357/200
Uthentet 2025-03-12 14:17

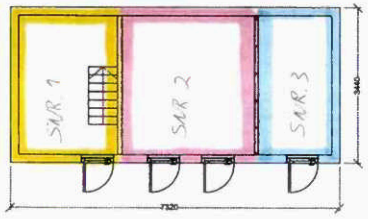


RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune

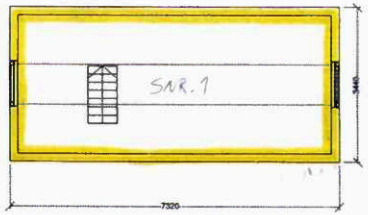
2/3

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/897357/200
Uthentet 2025-03-12 14:17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/897357/200
Uthentet 2025-03-12 14:17



Plan 1.etg. bod



Plan loft bod

Bod areal

RETT GJENPART BEKREFTES
Ålesund kommune

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Seksjonerings tegnigner.
11/5-07	sa		1:100	

TTh. Elin og Tommy Ulveraker
Østre Breivik 36
6018 Ålesund

Erstatning for:	Erstattet av:

Møre TBT Consul AS
Vikagt 13, 6010 Ålesund
mob: 975 90 660

Henvisning:

Beregning:

3/3

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 36, bnr. 20, snr. 2

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 23.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18978-1603 **Referansenummer:** JH1206

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

møretakst

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

Takstmann Halvard Godø AS

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

Rapportansvarlig

Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811

møretakst mintakst.com

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lite sameie med 3 leiligheter. Dette i stor bolig oppført i ca. 1953 . Det er ikke oppgitt noe eksakt byggeår, så byggeår er hentet fra tidligere takster på eiendommen.

Den aktuelle leiligheten er beliggende i 2. etasje. Leiligheten/ bygget er seksjonert 14/112007.
Det er foretatt en rekke oppgraderinger og fornyinger ved leiligheten i 2015.

Det vises til de enkelte punkter i rapporten og til selgers egenerklæring for utfyllende informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent alder på tekket.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Bygget er oppført mursteins konstruksjon. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er i leiligheten PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
Vinduer mot syd er med 3 lags glass, mot nord og vest er med 2 lags glass.
Det er eldre solebenkbeslag under vinduer. Det opplyses at disse ble vurdert av håndverker i forbindelse med utskiftning av vinduer og funnet av god nok kvalitet til å benytte.
Vinduene er skiftet av Finurlig Bygg AS.
Vinduet i soverom mot syd har malt trevindu med 2-lags glass.
Inngangsdøren til leiligheten er en hvit dør med glassfelt.
Det er satt inn en hvit finert dør med glassfelt til trappen på boligens bakside.
Balkongdøren er skiftet i 2015 og er en PVC balkongdør med glassfelt. Døren er skiftet av Finurlig Bygg AS.
Det er utkraget balkong i betongkonstruksjon fra byggeår, balkongen er med adkomst fra stuen.
Det er lagt ny påstøp, og ny membran og fliser på balkongen . Det er etablert fall fremover. Det er sluk og avrenning fra balkongen.
Oppgraderingene med balkongen opplyses å være utført av Finurlig Bygg AS. Det er rekkverk i murkonstruksjon.
Det er en utvendig trapp fra gangen ved vaskerommet og ned til terrenget på boligens bakside.
Eier har låst av døren mor trappen på boligens bakside av sikkerhetsmessige grunner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv med laminater, parkett på soverom mot nord. Det er fliser på badet og på vaskerommet. Det er malte flater, tapeter på veggene, malte panelplater og det er fliser på veggene på vaskerommet og på badet. Himlinger er med hvite flater og med hvite himlingsplater.
Det er forskjellig alder på overflater. En rekke overflater er oppgraderte i 2015.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Pipen er fra byggeår. Pipe og brannmur er forblendet med skifer. Det er plate med fliser på gulvet hvor det tidligere har vært en vedovn.
Det er ikke montert ildsted i leiligheten i dag.
Innvendige dører er med forskjellig alder og type, det er hvit slette dører hvite formpressede dører og hvite finerte dører.
Det er montert stor skyvedørsgarderobe med speil på soverommet mot nord.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet er bygget i tilbygget bak kjøkkenet. Og er bygget i 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på vaskerommet.

Vaskeromet bygget i 2015 av Totalflis AS v/ Lidvar Eikrem. Dokumentasjon i form av tilbudsbrev med beskrivelse og faktura.

Bad/ wc er fra 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med vegghengt wc.

Rommet er bygget av Totalflis AS v/Lidvar Eikrem. Dokumentasjon i form av tilbudsbrev med beskrivelse og faktura.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplate mellom benken og overskapene.
Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Overskapene er foret til tak.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Røropplegget er fornyet i 2015, dette er utført av Rør 1 AS.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Eier opplyser at det er foretatt utskiftning av innvendige avløpsrør i leiligheten i forbindelse med oppussingen av våtrom og kjøkkenet i 2015.
Fornyingene med utskiftning av rør er utført av Rør 1 AS.
Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte fra badet.
Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.
Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.
Det er foretatt oppgraderinger ved el- anlegget i 2015. Eier opplyser i egenerklæringen: Det ble lagt opp ny stikk til varmepumpe samt oppgradert til jordfeilautomater. Noen stikkontakter og lys ble også byttet på bad, vaskerom, kjøkken og stue i forbindelse med oppussing. Arbeidet utført av Relacom AS
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen/ leiligheten.
Leiligheten/ bygget er seksjonert i 2007.

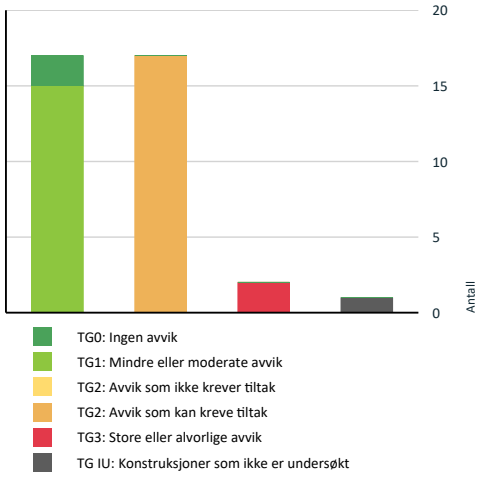
Opplysninger fra Ålesund kommune: I følge flyfoto ser det ut til at boligen kan være oppført mellom 1947 til 1957, da boligen kommer frem på flyfoto fra 1957. Boligen er da i sin tid oppført i Borgund kommune, her har vi mangelfull dokumentasjon på byggesaker. Vi kan dessverre ikke finne tegninger eller annen dokumentasjon på boligen fra byggetidspunkt.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

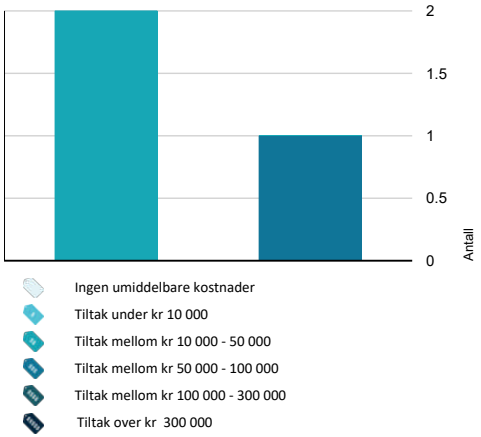
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet:
Objektet er en del av et sameie/borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1953

Kommentar
Ambita.no

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra el. Taktekket er observert/ besiktiget fra bakkenivå. Det er ukjent alder på tekket. Det er i en salgsoppgave fra 2008 opplyst at taket nylig er omtekket.
Det er på denne boligen ikke funne det forsvarlig å forta kontroll av taktekket fra selve taket, taket er bratt og det er stor høyde til terreng. Det er heller ikke adkomst til taket fra aktuelle leilighet.

Forhold som knytter seg til taktekket vil være et anliggende for sameiet.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er med forskjellig alder.

Forhold som knytter seg til renner og beslag vil normalt være et anliggende for sameie.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del avflassing på solebenkbeslag under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppussing/ maling og vedlikehold ved beslagene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført mursteins konstruksjon. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader. Takopplett/ arken er kledd med eternitt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fasader fremstår med en del slitasje i overflater med riss og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhold med fasader og fasades standard og vedlikehold vil være et anliggende for sameiet.
Det er ikke kjente planer om oppussinger av fasade.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen har muligens adkomst fra leiligheten over og er av denne grunn ikke besiktiget.

TG 1 Vinduer

Det er i leiligheten PVC vinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
Vinduer mot syd er med 3 lags glass, mot nord og vest er med 2 lags glass.
Det er eldre solebenkbeslag under vinduer. Det opplyses at disse ble vurdert av håndverker i forbindelse med utskiftning av vinduer og funnet av god nok kvalitet til å benytte.

Vinduene er skiftet av Finurlig Bygg AS.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer soverom syd

Vinduet i soverom mot syd har malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er en hvit dør med glassfelt.
Det er satt inn en hvit finert dør med glassfelt til trappen på boligens bakside.
Balkongdøren er skiftet i 2015 og er en PVC balkongdør med glassfelt.
Døren er skiftet av Finurlig Bygg AS.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke kjent brann sertifisering av inngangsdøren til leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Innhente dokumentasjon for godkjenning av døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utkraget balkong i betongkonstruksjon fra byggeår, balkongen er med adkomst fra stuen.
Det er lagt ny påstøp, og ny membran og fliser på balkongen . Det er etablert fall fremover. Det er sluk og avrenning fra balkongen.
Oppgraderingene med balkongen opplyses å være utført av Finurlig Bygg AS. Det er rekkverk i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkhøyde er målt til ca, 96 cm. Kravet til rekkverkhøyde er 100 cm.

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

TG 3 Utvendige trapper

Det er en utvendig trapp fra gangen ved vaskerommet og ned til terrenget på boligens bakside.
Eier har låst av døren mor trappen på boligens bakside av sikkerhetsmessige grunner.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

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

Det må etableres rekkverk/ håndløper på begge sider av kjellertrapp for å tilfredsstille dagens forskrift. Det er på denne trappen påregnelig med oppgraderinger med utbedringer og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv med laminater, parkett på soverom mot nord. Det er fliser på badet og på vaskerommet. Det er malte flater, tapeter på veggene, malte panelplater og det er fliser på veggene på vaskerommet og på badet. Himlinger er med hvite flater og med hvite himlingsplater.

Det er forskjellig alder på overflater. En rekke overflater er oppgraderte i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har på generelt grunnlag en del bruksslitasje og mindre skader, sår og rifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ved kontrollmåling av planhet, målt helling på ca. 20 mm i gangen , dette på en lengde på 2 meter,
Gjennom stuen er det mål ca 30 mm gjennom rommet.

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

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

Tilstandsrapport

Utfra mønster ved boligen, alder og byggemetode er det sannsynlig at gulvene har hatt disse hellingene i svært mange år. Leiligheten fungerer med hellingene.

I kostnadsestimatet er det retting med flytmasser/ sparkel el. som er lagt til grunn. Om en ønsker å rett gulv, bør en innhente råd i forhold til valgte metode, kostnad og konsekvens ved valgt metode.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipen er fra byggeår. Pipe og brannmur er forblendet med skifer. Det er plate med fliser på gulvet hvor det tidligere har vært en vedovn.

Det er ikke montert ildsted i leiligheten i dag.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Før en eventuelt monterer ildsted, må det foretas kontroll av pipen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er med forskjellig alder og type, det er hvit slette dører hvite formpressede dører og hvite finerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på overflater på innvendige dører.
Noen dørvridere fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må foretas fornying av enkelte dørvridere.
Det er påregnelig med vedlikehold oppgradering og noe fornying ved innvendige dører.







TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert stor skyvedørsgarderobe med speil på soverommet mot nord.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/ wc er fra 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med vegghengt wc.

Rommet er bygget av Totalflis AS v/Lidvar Eikrem. Dokumentasjon i form av tilbudsbrev med beskrivelse og faktura.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og hvite himlingsplater i taket.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu ved badekaret, det er skade på foringen i dette vinduet etter vann fra dusjing/ bading.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Årstall: 2015



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken er plassert under badekaret og for rengjøring av sluk må badekaret trekkes frem/ løftes opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluken er plassert under badekaret og for rengjøring av sluk må badekaret trekkes frem/ løftes opp.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, badekar og med vegghengt wc.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i soveromsveggen, på baksiden av dusjen. Det er i forbindelse med hulltakingen ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygget i tilbygget bak kjøkkenet. Og er bygget i 2015 og er med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er vegghengt skyllekar på vaskerommet.

Vaskeromet bygget i 2015 av Totalflis AS v/ Lidvar Eikrem.
Dokumentasjon i form av tilbudsbrev med beskrivelse og faktura.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Rommet er lite og avstand til dør/ vind i forhold til definert våtsone er ikke mulig å tilfredsstille.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må tas hensyn til vindu/ dør er i definert våtsone.
Konsekvens er fukt i karm/vegg ved vindu.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerommet er beliggende i tilbygget del og er omsluttet av yttervegger, murvegger og grenser til bad.

Det er ved visuell kontroll og fuktsøk ikke registrert unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite profilerte fronter. Laminat benkeplate. Det er laminatplate mellom benken og overskapene. Innredningen er utstyrt med integrert komfyr og med platetopp i benkeplaten, det er opplegg for oppvaskmaskin og det er ventilator over platetoppen. Overskapene er foret til tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registerert noe hakk, svelling av mdf frontene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innredningen fungerer til sitt formål med de påviste hakk/ sår i innredningen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Røropplegget er fornyet i 2015, dette er utført av Rør 1 AS.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Eier opplyser at det er foretatt utskiftning av innvendige avløpsrør i leiligheten i forbindelse med oppussingen av våtrom og kjøkkenet i 2015.
Fornyingene med utskiftning av rør er utført av Rør 1 AS.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilering, dette i form av veggventiler, spalteventiler i vindu og med åpningsvinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator og elektrisk avtrekksvifte fra badet.

Ventileringen er normal for denne type leiligheter med denne alder.

TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er med forskjellig alder. Det er sikringsskap med automatsikringer.

Det er foretatt oppgraderinger ved el- anlegget i 2015. Eier opplyser i egenerklæringen: Det ble lagt opp ny stikk til varmepumpe samt oppgradert til jordfeilautomater. Noen stikkontakter og lys ble også byttet på bad, vaskerom, kjøkken og stue i forbindelse med oppussing. Arbeidet utført av Relacom AS

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1953 Det er forskjellig alder på det elektriske anlegget i boligen. En del ukjent og en del oppgradert i 2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det må fremskaffes samsvarserklæring og sluttkontroll for anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Utifra at anlegget i stor grad er fra byggeår, og det ikke foreligger el- tilsyns rapport de siste 5 årene så anbefales det en gjennomgang av el- anlegget av el- fagmann. Kostnadsestimatet gjelder for el- kontroll og ikke eventuell utbedring av eventuelle pålegg.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 **Branntekniske forhold**

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Tilstandsrapport

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/85 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Gang

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

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 3 150 000

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	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Leiligheten er beliggende i Østre Breivik - etablert boligområde like nord for Moa. Gangavstand til alle fasiliteter på Moa.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østre Breivik 24D ,6018 ÅLESUND 71 m² 2014 2 sov	15-10-2024	3 400 000	**3 550 000**		3 550 000	**50 000**
2	Østre Breivik 24A ,6018 ÅLESUND 67 m² 2014 2 sov	18-08-2022	2 950 000	**3 325 000**		3 325 000	**49 627**
3	Østre Breivik 24B ,6018 ÅLESUND 67 m² 2013 2 sov	10-08-2023	3 250 000	**3 150 000**		3 150 000	**47 015**
4	Gamle skoleplass 11 ,6018 ÅLESUND 67 m² 1950 2 sov	24-06-2024	3 090 000	**3 090 000**		3 090 000	**46 119**
5	Østre Breivik 24D ,6018 ÅLESUND 71 m² 2014 2 sov	27-05-2021	2 890 000	**3 070 000**		3 070 000	**43 239**
6	Gamle skoleveg 18A ,6018 ÅLESUND 80 m² 2008 2 sov	10-06-2024	3 290 000	**3 200 000**		3 200 000	**40 000**

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		26 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**26 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 290 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 450 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 450 000**

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.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 150 000**

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

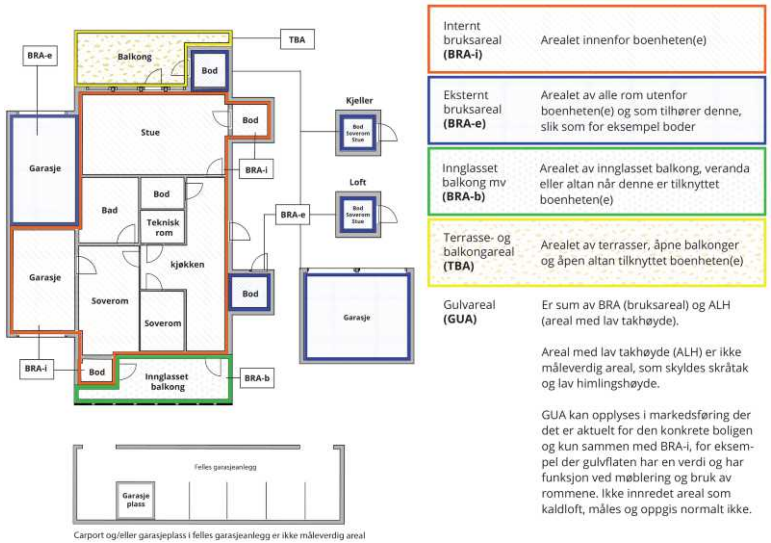
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	85			85	5
SUM	**85**				**5**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen/ leiligheten.
Leiligheten/ bygget er seksjonert i 2007.

Opplysninger fra Ålesund kommune: I følge flyfoto ser det ut til at boligen kan være oppført mellom 1947 til 1957, da boligen kommer frem på flyfoto fra 1957. Boligen er da i sin tid oppført i Borgund kommune, her har vi mangelfull dokumentasjon på byggesaker. Vi kan dessverre ikke finne tegninger eller annen dokumentasjon på boligen fra byggetidspunkt.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke benyttet inngangsdør med brann sertifisering til leiligheten.
Det er ikke kjent hvordan brannteknisk løsninger mellom etasjene er utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	0
Bod	0	10

Østre Breivik 36, 6018 ÅLESUND
Gnr 36 - Bnr 20
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Halvard Godø	Takstingeniør
	Andreas Helgå	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	36	20		2	1011.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre Breivik 36

Hjemmelshaver
Helgå Andreas

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele sameiet og disponeres iht oppdelingsbegjæringen.

Eierandel
1 / 3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i bolig med 3 boenheter. Leiligheten er beliggende i Østre Breivik - etablert boligområde like nord for Moa. Gangavstand til alle fasiliteter på Moa. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger i tillegg til næringsbygg.

Adkomstvei

Avkjørsel fra kommunal veg via privat stikkveg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt for sameiet på 1.011 kvm. Den er opparbeidet med plen, beplantning og med stor gruset gårdsplass/ parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 700 000	2015	Tvangssalg

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus med boder oppført i murkonstruksjon med takkonstruksjon av sperretak av tre. Det er lagt en pressenning over staket for å begrense lekkasjer. Eldre tredører som inngangsdører. Enkel standard.

Bygget sår foran oppgraderinger med renovering og fornyinger.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger		Finnes ikke i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Finnes ikke i kommunens arkiv.	Finnes ikke		Nei
Infoland.no	23.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Reguleringsplaner	15.11.1983		Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	22.04.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: 16240220 / Cecilie Kjerstad Clausen, tlf. 400 01 064
Østre Breivik 36, 6018 Ålesund.
Gnr. 36, Bnr. 20, Snr. 2, 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 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 16240220
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.06.2025

EiendomsMegler 1

Cecilie Kjerstad Clausen
Eiendomsmegler

400 01 064
cecilie.clausen@em1.no

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

eiendomsmegler1.no