

Nesgrenda 10

ELLINGSØY

notar



Prisantydning Kr. 4 250 000,- Boligtype Enebolig BRA-i/BRA Total 153/186 kvm
Megler Thomas Frøystad Tlf 450 50 453

NOTAR.NO

notar



Nesgrenda 10

Nesgrenda - Pen og velholdt enebolig med garasje, flott utsikt og flotte uteområder i landlige omgivelser.

Adresse	Nesgrenda 10 6057 ELLINGSØY
Prisantydning	Kr 4 250 000,-
Omkostninger	Kr 126 240,-
Totalpris	Kr 4 376 240,-
BRA-i/BRA Total	153/186 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Nesgrenda 10!

Her byr vi på en velstelt og pen enebolig som passer utmerket for en barnefamilie. Boligen er jevnt vedlikeholdt med bla. bad fra 2020, kjøkken fra 2010 og tak fra 2016.

Garasjen ble oppført i 2012. Her er det montert elbil-lader og elektrisk port. God oppbevaringsplass på garasjeloft.

Det er skiftet en del vinduer i hovedetasjen i 2020 og 2013, samt byttet balkongdør og verandadør.

Boligen er altså jevnt vedlikeholdt og det er gjort nødvendige oppgraderinger etter hvert som behovene har oppstått. Her kan man flytte rett inn og ha det fint fra dag 1.

Boligen har også flotte uteområder med terrasse og pent opparbeidet hage, som gjør tomten svært anvendelig hele året. Gode parkeringsmuligheter foran huset og i garasjen.

- Hjertelig velkommen til visning!

Notar Ålesund

Keiser Wilhelms gate 34
6003 ÅLESUND



Thomas Frøystad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
450 50 453 / thomas@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	5
Nøkkelinformasjon	6
Vedlegg	20
Budgivning	89

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Nesgrenda 10 ligger i et rolig og landlig boligområde på Nes på Ellingsøy, med hovedsakelig frittliggende boliger og nærhet til sjø, natur- og turområder.

Området byr på gode muligheter for friluftsliv og ligger nær Nes stadion, som benyttes til fotball og andre aktiviteter.

Ellingsøy har barnehager, skole med 1.-10. trinn og idrettshall, mens dagligvarehandel finnes andre steder på øya.

Det er bussforbindelser til Ålesund og omkringliggende områder, og Ålesund sentrum nås med bil via Ellingsøytunnelen.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nesgrenda 10, 6057 ELLINGSØY

OPPDRAKSNUMMER

1-0219/26

SELGER

Tommy Rongve

Therese Stokke

MATRIKKE

Gårdsnummer 146, bruksnummer 37, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 146, bruksnummer 36, sameietype realsameie, ideell andel 1/13.

i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 796 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, plattinger, murer og gjerde.

Eiendommen har også en eierandel på 1/13 i gnr 146, bnr 36. Dette er et friareal som ligger nord for boligfeltet – ned mot sjøen.

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.09.2026. utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

BYGGEÅR

1982

BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i trekonstruksjon med stående bordkledning og grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate. Bygningen har støpt dekke mot grunn i underetasjen, og etasjeskiller er utført i tre mellom etasjene. Takkonstruksjonen består av W-takstoler med luftet kaldtloft og adkomst via trappeluke av nyere dato. Yttertaket er tekket med stålplater, med takrenner, nedløp og beslag i metall fra ca. 2016, og undertaket er antatt å være pappshingel fra byggeåret. Drenering og utvendig fuktsikring er etablert etter byggeårets praksis, med indikasjoner på knotteplast. Vinduer og dører omfatter trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020, skyvebalkongdør i PVC fra 2013, balkongdør i PVC fra 2020 og nyere malt ytterdør i underetasjen. Boligen har balkong fra soverom, veranda fra stue samt terrasse og platting på terreng.

SAMMENDRAG AV TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORTEN

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > Bad > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er registrert vindu i våtsone.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av smøremembranen.

- Våtrom > Bad > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Ifølge eier er membran påført gulv og vegger etter råd fra fagperson.

- Våtrom > Vaskerom > Dokumentasjon av vanntett sjikt

Avvik: Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

- Innvendig > Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Avvik: Det er målt nivåforskjell mellom rommene på 38 mm fra stue/kjøkken med trapp til bad.

- Innvendig > Ventilasjon generelt – Tilluft og luftskifte

Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, og enkelte rom har ikke annen ventilering enn åpning av vinduer og dører. Ventilasjonen er derfor begrenset.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Vannledningene av kobber er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Det mangler frontdeksel på rør-i-rør-fordelerskapet. Ved eventuell vannlekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

- Tekniske installasjoner > Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Avvik: Det mangler stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-tekniske installasjoner

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da luft-til-luft-varmepumpen er eldre enn 15 år.

- Kjøkken > Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Avvik: Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

- Kjøkken > Innredning

Avvik: Det er registrert noe slitasje og skade på enkelte fronter.

- Toalettrom > Ventilasjon

Avvik: Det er registrert avvik ved ventilasjonen, som kun består av naturlig ventilasjon og dermed har begrenset ventilasjonseffekt.

- Toalettrom > Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Avvik: Det er påvist noe slitasje på innredningen, som per i dag vurderes som et kosmetisk avvik.

- Innvendig > Overflater – Vegger og himling

Avvik: Det er registrert enkelte sprekker og rynker i overflatene i 1. etasje, hovedsakelig av kosmetisk karakter. Ved hulltaking i underetasjen er det påvist noe fuktskade i veggplaten. Forholdet må sees i sammenheng med rom under terreng samt utvendig fuktsikring og drenering.

- Innvendig > Overflater – Gulv

Avvik: Parketten i 1-etasje har slitasje.

- Utvendig > Yttervegg – Kledning

Avvik: Det er manglende gnagesikring (musetetting).

Det er registrert punktvis forhøyet fuktnivå i nedkant av kledningen.

- Utvendig > Vinduer og ytterdører

Avvik: Vinduer fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år (TG2).

- Utvendig > Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Avvik: Det er usikker fremtidig funksjon på undertak på grunn av alder over 18 år.

Det er påvist forhøyet fuktnivå i taktroen rundt pipen på ca 24 vektprosent, forhold må undersøkes nærmere.

- Utvendig > Terrengforhold

Avvik: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot deler av bygningen.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Vaskerom > Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Avvik: Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet. Tilstandsgraden gjelder også overflater, innredning og lignende.

Det vanntette sjiktet har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.

Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000 og oppfyller ikke kravene til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsonen. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risikoen for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten en full oppgradering av våtrommet. Derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

- Innvendig > Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det er konstatert fuktskade i utforede vegger mot tilfyllt terreng, med høyt fuktnivå over 30 vektprosent og spor etter skadet treverk.

- Utvendig > Tak- og loftskonstruksjon

Avvik: Det er mangelfull kondensisolering av rør, ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner på

kaldtloftet.

Det er påvist drypp fra røret til kloakklufteringen, som ikke er isolert, og det kan derfor være problemer med kondens.

Ifølge eier har dette tidligere medført skader, og taket over kjøkkenet er blitt skiftet via forsikringsselskap. Problemet er ikke løst, og det ligger kun en plastfolie på kryploftet.

- Utvendig > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ved innvendig hulltaking påvist forhold som tilsier funksjonssvikt i dreneringen og fuktsikringen. Det er også påvist manglende tetningslist på toppen av fuktsikringen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Vaskerom > Kontroll i tiliggende konstruksjoner

Boligen har en innvendig tretrapp fra byggeåret. Trappen har et trerekkeverk med en høyde på 85 cm. Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er over 10 cm. Det er ikke montert håndløper på veggen. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.

Avvik: Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene.

Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Firmanavn: Ufaglært 2020.

Beskrivelse: Pusset opp bad 2020.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja.

Beskrivelse: Ja, 2020.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Montert i 2021.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse ihht reguleringsplanen.

Området syd for eiendommen er avsatt til LNFR-areal.

Eiendommen er også avsatt til boligbebyggelse ihht kommunedelplanen for Ålesund 2016 - 2028 datert 09.03.2017.

Utsnitt av reguleringskart med tegnforklaring følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

Varmekabler på bad og toalettrom. Varmekabel i deler av hallen med trapp til underetasjen, innenfor ytterdøren. Luft-til-luft-varmepumper fra henholdsvis 2016 (underetasje) og 2010 (stue). Vedovn på stue i hovedetasje.

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.

PARKERINGSFORHOLD

Parkering i garasje samt på tomten. Det er montert elbillader i garasjen.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vassverk. Offentlig avløp. Offentlig veg.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det er utstedt en midlertidig brukstillatelse angående oppføring av bolig datert 03.08.1982. Brukstillatelsen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger et vedtak datert 29.03.2011 vedrørende oppføring av frittstående garasje på eiendommen. Tiltaket er omsøkt og godkjent, men byggesaken er ikke avsluttet i kommunen. Det fremgår av vedtaket at tiltaket, eller deler av det, ikke må tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger. Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Kommunen skriver at det ble gitt beskjed fra tiltaktshaver om at garasjen var ferdig og at dato for denne beskjeden er registrert i matrikkelen som "tatt i bruk" dato. Det er ikke søkt om brukstillatelse/ferdigattest. For å få utstedt dette, må det sendes inn en søknad. Dette kan forestås av eier. Dette blir kjøper sitt ansvar.

BYGGETEGNINGER:

BOLIG

Det foreligger tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av hobby-/disponibelt rom, som brukes som soverom. Dette er søknadspiktig tiltak som ikke er omsøkt. Dette blir kjøper sitt ansvar.

GARASJE

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

RADONMÅLING

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling, og boligen er ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Underetasje:

BRA-i 72 kvm: Bod/omklæringsrom, toalettrom, hall m/trapp, bod, vaskerom og 2 soverom.

1. etasje:

BRA-i 81 kvm: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA 55 kvm: Veranda på ca. 50 kvm og balkong på ca. 5 kvm.

Garasje:

BRA-e 33 kvm: Garasje.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 28.09.2026, utført av Arnt Erik Blindheimsvik v/Blibo AS.

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er fliser over kjøkkenbenken. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt halvintegrert kjølfrysenskap. Ventilator med avtrekk ut.

Bad:

Badet er fra 2020. Rommet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme og malt innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte i døren.

Toalettrom:

Toalettrommet ble modernisert i 2018. Rommet har fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og panel i taket. Det er gulvmontert toalett og innredning med servant. Naturlig ventilasjon via ventil i taket.

Vaskerom:

Vaskerommet er etablert før 2000. Rommet har flislagt gulv, malte veggoverflater og panel i tak. Det er servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: 1. etasje: parkett og laminat. Underetasje: i hovedsak laminat fra rundt 2018.

Vegger: 1. etasje: malte plater og tapet/strie med malte overflater. Underetasje: tapet, malt strie, malte plater og malt murvegg.

Himling: 1. etasje: himlingsplater. Underetasje: trepanel, MDF-panel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vinduene og ved åpning av vinduer.
- Vannledninger: Vannledninger av kobber samt rør-i-rør-system i forbindelse med badet i 1. etasje. Det er stoppekran for vann på vaskerommet. Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er tilgjengelig i et av kjøkkenskapene.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på 200 liter fra 2015, plassert på vaskerommet. Det er avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.
- Andre installasjoner: Luft-til-luft-varmepumpe under trappen i underetasjen fra 2016 og i stuen i første etasje fra 2010.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.
- Brantekniske forhold: Det er påvist røykvarslere og brannslukningsapparater.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 186 m²

TBA: 55 m²

ENEBOLIG

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 72 m² Bod/omklingsrom, toalettrom, hall m/trapp, bod, vaskerom og 2 soverom.

1. etasje

BRA-i: 81 m² Stue/kjøkken m/trapp, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Veranda på ca. 50 kvm og balkong på ca. 5 kvm.

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 4 250 000,-

VERDITAKST

Kr 4 250 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 16 074,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, avløp og renovasjon 140l.

EIENDOMSSKATT

Kr 4 078,- pr 2026

VANNAVGIFT

Årlig kr 1 750,-

Vannavgift år: 2026

INFO VANNAVGIFT

Eiendommen er tilknyttet Ellingsøy vassverk.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 728 384,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 913 537,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 4 250 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 106 250,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 126 240,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 376 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Andel i realsameie:

2013/367839-1/200 07.05.2013 OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 1508 GNR: 146 BNR: 36 IDEELL: 1/13

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten. For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1981/3621-1/58 01.06.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/3621-2/58 01.06.1981 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

GRUNNDATA

1981/2583-1/58 23.04.1981 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 146

BNR: 36

2020/1455952-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1504 GNR: 146 BNR: 37

2024/920293-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1507 GNR: 146 BNR: 37

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

GRUNNBOKSDATO

01.10.2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

02.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Ålesund Eiendomsmegling AS

Keiser Wilhelms gate 34, 6003 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

MEGLER

Thomas Frøystad, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Epost: thomas@notar.no

Mobil: 450 50 453

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.25% av kjøpesum	(inkl. mva).
Salgstilretteleggelse	kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Foto, virtuell visning og planskisse	kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet Boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet

og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse - enebolig
- Vedtak på oppføring av garasje
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult

(hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NESGRENDA 10

- Tilstandsrapport
- Egenerklæring
- Situasjonsskart
- Reguleringskart
- Kommuneplankart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse - enebolig
- Vedtak på oppføring av garasje
- Energiattest

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Nesgrenda 10

6057 ELLINGSØY

Matrikkel	Gnr 146: Bnr 37
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1982
Befaringsdato	28.09.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	58
Referansenummer	STYKHKHGH
Rapportdato	29.09.2026

4
TG3

18
TG2

14
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 600 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 250 000

BRA-i
153 m²

BRA-e
33 m²

BRA-b
0 m²

TBA
55 m²



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK

Blibo AS
Org.nr 934946626

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	8
2.1 - Beskrivelse av område	8
2.2 - Eiendommer	8
2.3 - Bygninger	8
3 - Tilstandsrapport	12
3.1 - Oppsummering	12
3.2 - Enebolig	14
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	26
3.4 - Branntekniske forhold	27
3.5 - Lovlighetsmangler	27
4 - Verdivurdering	28
4.1 - Oppsummering	28
4.2 - Teknisk verdi	28
4.3 - Sammenlignbare objekter	29
5 - Vedlegg og kilder	30
6 - Forutsetninger	31

7 - Ansvarlig takstingeniør	34
8 - Versjoner av rapporten	35

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen fra 1982 fremstår som normalt vedlikeholdt og delvis oppgradert, blant annet med nytt bad. Flere forhold bør imidlertid følges opp. Det er særlig registrert behov for oppgradering av det eldre våtrommet (vaskerommet), utbedring av drenering og fuktsikring, samt nærmere undersøkelser av en fuktskade i underetasjen, kondensproblemer på kloakklufingen og forhøyet fuktighet rundt pipen på kryploftet. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er også av høy alder og har begrenset restlevetid. Det anbefales å lese hele tilstandsrapporten nøye for mer informasjon om avvik, risiko og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i 1982 og bærer delvis preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag for eventuelle utbedringer igangsettes.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

- Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025.

1.4 Tilstand

4
TG3

18
TG2

14
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 600 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 250 000

Dato verdsetting:

29.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde

Tommy Rongve

Rekvirent

Tommy Rongve

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Befaringsdato

28.09.2026

Tilstede på befaringen

Arnt Erik Blindheimsvik, Therese Stokke

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

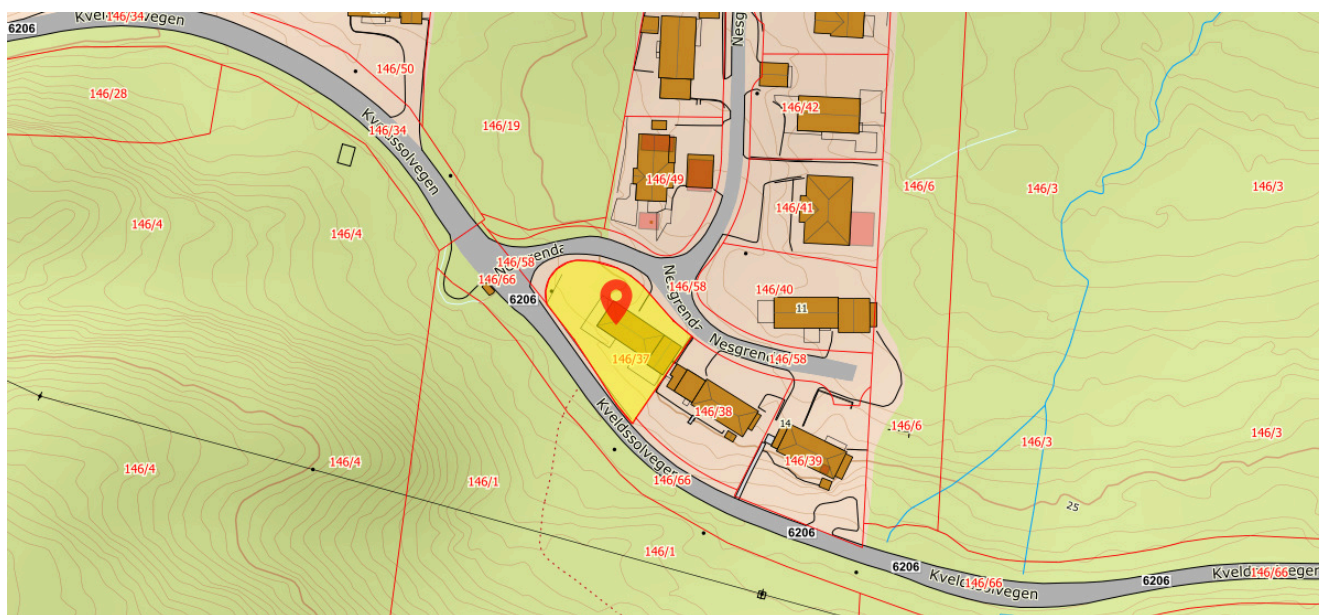
Tlf. 97032020

29.09.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: 3b3084c7-41e0-42a5-8c56-58883ff81b35 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Nesgrenda 10 ligger i et rolig og landlig boligområde på Nes på Ellingsøy, med fin utsikt, hovedsakelig frittliggende boliger og nærhet til sjø, natur- og turområder. Området byr på gode muligheter for friluftsliv og ligger nær Nes stadion, som benyttes til fotball og andre aktiviteter. Ellingsøy har barnehager, skole med 1.-10. trinn og idrettshall, mens dagligvarehandel finnes andre steder på øya. Det er bussforbindelser til Ålesund og omkringliggende områder, og Ålesund sentrum nås med bil via Ellingsøytunnelen.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	RONGVE TOMMY	1/2
Gårdsnummer	146	STOKKE THERESE	1/2
Bruksnummer	37	Tomteareal	795.5 m ²

Totalt tomteareal

795.5 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

186 m²

Sum BRA-i 153 m²

Sum BRA-e 33 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 55 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Nesgrenda 10
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 1982



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Enebolig i trekonstruksjon med stående bordkledning.
- Yttertak tekket med stålplater, med takrenner, nedløp og beslag i metall fra ca. 2016. Undertaket er antatt å være pappshingel fra byggeåret.
- Takkonstruksjon med W-takstoler og luftet kaldtloft. Adkomst via trappeluke av nyere dato.
- Vinduer og dører omfatter i 1. etasje sju trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, tre PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020, skyvebalkongdør i PVC fra 2013 og balkongdør i PVC fra 2020. I underetasjen er det trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret samt nyere, malt ytterdør.
- Balkong på ca. 5 m² fra soverom, veranda på ca. 50 m² fra stue og terrasse/platting på terreng. I tillegg er det en platting bak garasjen på ca. 30 m².
- Grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate.
- Drenering og utvendig fuktsikring er etablert etter byggeårets praksis, med indikasjoner på knotteplast.

INNENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller i tre mellom etasjene og støpt dekke mot grunn i underetasjen.
- I 1. etasje er det parkett og laminat på gulv, malte plater og tapet/strie på vegger samt himlingsplater i tak. I underetasjen er det i hovedsak laminat fra rundt 2018, vegger med tapet, malt strie, malte plater og malt mur samt tak med trepanel, MDF-panel og himlingsplater.
- Innvendig tretrapp fra byggeåret med rekkverk.
- Elementpipe fra byggeåret og ildsted i stue.
- Boligen ventileres hovedsakelig naturlig via ventiler i vinduene og ved lufting.
- Profilerte innerdører i 1. etasje og slette innerdører i underetasjen.

VÅTROM

- Bad fra 2020 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, downlights, dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servantinnredning. Elektrisk styrt avtrekksvifte og plastsluk.
- Vaskerom av eldre dato med flislagt gulv, malte vegger, panel i tak, servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og plastsluk.
- Toalettrom modernisert rundt 2018 med fliser på gulv, våtromsplater på vegger, panel i tak, gulvvarme, gulvmontert toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

- Kjøkken fra ca. 2010 med profilerte fronter, heltre benkeplate og fliser over benken. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, halvintegrert kjøl-/fryseskap samt ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger av kobber fra byggeåret samt rør-i-rør-system til bad i 1. etasje. Stoppekran på vaskerom og fordelerskap i kjøkkenskap.
- Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom.
- Luft-til-luft-varmepumper fra henholdsvis 2016 (underetasje) og 2010 (stue).
- Elektrisk avtrekk på bad, ellers hovedsakelig naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.
- Elbillader.
- Fiber.
- Varmekabel i deler av hallen med trapp til underetasjen, innenfor ytterdøren.

TOMTEFORHOLD

- Eiendommen ligger i et område regulert til bolig på Ellingsøy i Ålesund.
- Tilknyttet lokalt, privat vannverk via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, plattinger, murer og gjerde.
- Forstøtningsmurer i naturstein.

- Tomten ligger i slak skråning, med terreng som i hovedsak skråner langs og bort fra bygningen mot vest og nord.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1982

I følge matrikkel.

2010	Modernisering	Kjøkken
2016	Modernisering	Taktekking
2020	Modernisering	Bad 1-etasje

2.3.1.3 AREAL

- Balkong med utgang fra soverom i 1. etasje på ca. 5 m².
- Veranda med utgang fra stue på ca. 50 m².
- Platting bak garasje på ca. 30 m².

1-etasje		TBA: 55 m ²	Sum BRA: 81 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Stue/kjøkken m/trapp, Bad, Soverom 4, Soverom 3		81 m ²
Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 72 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod/omklingsrom, Toalettrom, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Vaskerom		72 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet lokalt privat vassverk via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (estimert): kr 20.160,- per år.
- Vannavgift (estimert): kr 1.750,- pr år.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, plattinger, murer og gjerde.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.3.2 GARASJE

Garasje

Nesgrenda 10
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 2012



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen er oppført som en frittstående trekonstruksjon med innredet og isolert loftsareal benyttet til lager. Bygningen har saltak, liggende trekledning og støpt gulv på grunn.

UTVENDIG

- Frittstående garasjebygning oppført i trekonstruksjoner.
- Ytterveggene er utført med liggende utvendig bordkledning.
- Bygningen har saltakskonstruksjon med stålplater som tekking.
- Grunnmuren er utført med grunnmurselementer.
- Garasjen er fundamentert med støpt betongdekke mot grunn.
- Garasjeporten er av stål og utstyrt med elektrisk portåpner.
- Adkomst til garasjen skjer via stålport og separat ståldør.
- Loftsetasjen har vindu i gavlvegg samt utvendig dør/adkomst fra terrasseareal.

INNENDIG

- Garasjen har støpt betonggulv mot grunn.
- Innvendige veggflater er delvis kledd med plater, herunder OSB-plater på sideveggene.
- Himlingen i garasjedelen er utført med platekledning.
- Det er intern adkomst til lofts-/lagerarealet.
- Loftet er isolert og fremstår som benyttet til lager.
- Loftets innvendige flater er i hovedsak kledd med plastfolie/dampsperresjikt, med synlige isolasjonsmatter bak folien.
- Gulvet i lofts-/lageretasjen fremstår med platekledning.
- Loftsetasjen har begrenset takhøyde som følge av skråtak og A-takstolkonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Garasjen har innlagt elektrisk anlegg.
- Det er etablert belysning i garasjedelen.
- Garasjeporten er utstyrt med elektrisk portåpner.
- Det er registrert stikkontakter og strømuttak i garasjen.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet i henhold til forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2012

I følge matrikkel.

2.3.2.3 AREAL

- Areal med lav himlingshøyde (ALH) på loft/lagerrom: ca. 32 m².

1-etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 33 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje		33 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon

A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

TG3

TG3

TG3

TG3

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

A.2.13.1 Vannledninger

A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

A.2.2.6 Innredning

A.2.3.3 Ventilasjon

A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling

A.2.4.2 Overflater – Gulv

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

A.3.22.3 Terrengforhold

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.3.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.3.20.1	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.3	Toalettrom	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.21.1	Byggegrunn	
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 300 000 - 600 000

TG3

3.2 Enebolig



Byggeår: 1982

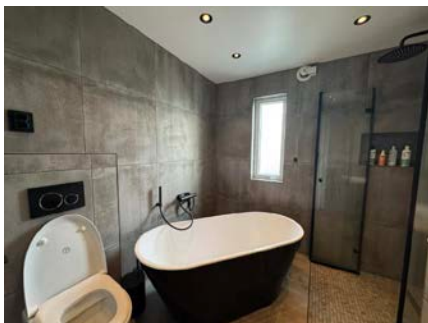
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2020

Beskrivelse:

Badet er fra 2020, men det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering og utførelse. Rommet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med downlights. Badet har dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte i døren.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt 7 mm fall fra døren til dusjsonen. Videre er det en nedsenkning på 8 mm, og fallet i dusjen er 10 mm. Totalt er det 25 mm fall fra topp flis ved døren til topp sluk i dusjen. Fra topp flis ved døren til topp sluk under badekaret er det målt 6 mm fall.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er ikke påvist spor etter smøremembran, men ifølge eier er det brukt smøremembran på gulv og vegger. Eier har selv utført arbeidet i kombinasjon med råd fra fagperson, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert vindu i våtsone.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av smøremembranen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt tettheten og kan gi risiko for fuktskader ved eventuell svikt.
- Overvåk forholdene jevnlig rundt vinduet i våtsonen, da dette er et risikopunkt.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk og slukrist. Ifølge eier er disse fra 2020, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.



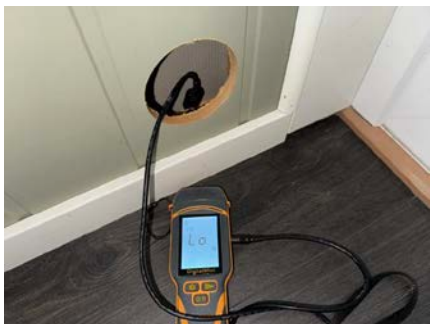
TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er utført fra soverommet bak dusjsonen. Det er målt 6 vekt% fuktighet i treverket inne i hulltakingen. Treverket er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, men ifølge eier er det påført membran på gulv og vegger. Arbeidet skal være utført etter råd fra fagperson.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Ifølge eier er membran påført gulv og vegger etter råd fra fagperson.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, da utførelsen ikke kan verifiseres og eventuelle avvik kan medføre risiko for fuktskader.

A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerommet er av eldre dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk og utførelse. Rommet har flislagt gulv, malte veggoverflater og panel i tak. Våtrommet har servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Eldre plastsluk.



TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet. Tilstandsgraden gjelder også overflater, innredning og lignende.
- Det vanntette sjiktet har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000 og oppfyller ikke kravene til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsonen. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risikoen for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten en full oppgradering av våtrommet. Derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

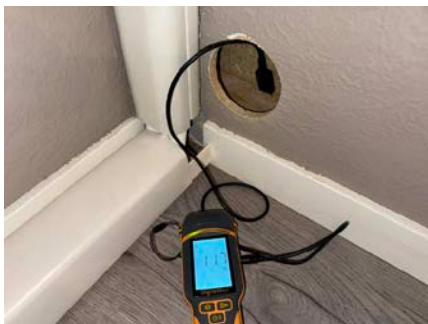
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, da tettesjikt, sluktilslutninger og gjennomføringer har overskredet forventet funksjonstid; fortsatt bruk medfører økt risiko for fuktskader.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Servanten grenser mot yttervegg, slik at hulltaking bak denne ikke er mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende hall med trapp, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av våtrommets vanntette sjikt ikke kan verifiseres; ved oppussing eller inngrep bør oppbygningen undersøkes nærmere før tiltak planlegges.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har en innvendig tretrapp fra byggeåret. Trappen har et trekkverk med en høyde på 85 cm. Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er over 10 cm. Det er ikke montert håndløper på veggen. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på vegg i trappen. Håndløper bør monteres for å bedre sikkerheten.
- Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket og åpningen mellom trinn bør utbedres slik at kravene tilfredsstilles.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er etasjeskille av tre mellom etasjene og støpt dekke mot grunn i underetasje.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

1-etasje

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 7 mm gjennom hele rommet.
- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 8 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Fra stue/kjøkken m/trapp til bad er det målt 38 mm.

Underetasje

- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 5 mm gjennom hele rommet.
- På soverom nord er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 4 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Fra hall m/trapp til bod er det målt 21 mm.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt nivåforskjell mellom rommene på 38 mm fra stue/kjøkken med trapp til bad.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er målt nivåforskjell mellom rommene, noe som utgjør en mulig snubelfare. Vær oppmerksom på dette.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vinduene og ved åpning av vinduer.

Vurdering/Avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, og enkelte rom har ikke annen ventilering enn åpning av vinduer og dører. Ventilasjonen er derfor begrenset.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonen er begrenset, og enkelte rom har kun ventilering ved åpning av vinduer eller dører; det bør vurderes tiltak for å bedre luftskiftet, da utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert inneklimate og økt fuktbelastning.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Vannledninger av kobber fra byggeåret samt rør-i-rør-system i forbindelse med badet i 1. etasje. Det er påvist stoppekran for vann på vaskerommet. Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er tilgjengelig inne i et av kjøkkenskapene.

Vurdering/Avvik:

- Vannledningene av kobber er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Det mangler frontdeksel på rør-i-rør-fordelerskapet. Ved eventuell vannlekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør vannledningene følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
- Frontdeksel på fordelerskap bør monteres for å hindre eller begrense eventuelt lekkasjevann i å trenge inn i konstruksjonen.

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres stakeluke eller annen tilfredsstillende tilgang for staking av avløpsledningene, da manglende tilgjengelighet vanskeliggjør rensing og vedlikehold ved eventuell tilstopping.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2015

Beskrivelse:

Boligen har en varmtvannstank på 200 l av noe nyere dato. Tanken er plassert på vaskerommet. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Luft-til-luft-varmepumpe under trappen i underetasjen fra 2016 og i stuen i første etasje fra 2010.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da luft-til-luft-varmepumpen er eldre enn 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt; anleggene bør observeres og utskifting planlegges.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling, og boligen er ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak. Radonmåling anbefales gjennomført.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

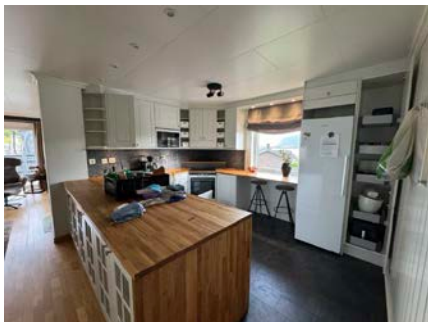
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Stue/kjøkken m/trapp - Kjøkken

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Fliser over kjøkkenbenken. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Halvintegrert kjøl/frysenskap. Ventilator med avtrekk ut.



TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe slitasje og skade på enkelte fronter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitte og skadde fronter bør utbedres eller skiftes ved behov, da forholdet påvirker innredningens overflate og visuelle inntrykk.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Toalettrom med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og panel i taket. Gulvvarme. Gulvmontert toalett og innredning med servant. Naturlig ventilasjon via ventil i taket. Toalettrommet ble modernisert rundt 2018 i forbindelse med en vannskade, med arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.



TG1 A.2.3.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.3.2 - Overflater - Gulv

TG2 A.2.3.3 - Ventilasjon

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avvik ved ventilasjonen, som kun består av naturlig ventilasjon og dermed har begrenset ventilasjonseffekt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge opp ventilasjonsforholdene og vurdere tiltak for bedre luftutskifting, da kun naturlig ventilasjon gir begrenset ventilasjon.

TG2 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe slitasje på innredningen, som per i dag vurderes som et kosmetisk avvik.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist noe kosmetisk slitasje på innredningen. Vedlikehold eller utskifting kan vurderes ved behov.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:

1. etasje

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte plater, tapet/strie med malte overflater.

Tak: Himlingsplater.

Underetasje

Gulv: I hovedsak laminat fra rundt 2018.

Vegger: Tapet, malt strie, malte plater og malt murvegg.

Tak: Trepanel, MDF-panel og himlingsplater.

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er i 1. etasje påvist enkelte sprekker og rynker i overflaten, men dette er kun kosmetiske forhold. I underetasjen er det ved hulltaking påvist noe fuktskade i veggplaten. Det er også påvist spor etter mulig tidligere fukt på takplaten i underetasjen under kjøkkenet, men det er ikke påvist fukt.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert enkelte sprekker og rynker i overflatene i 1. etasje, hovedsakelig av kosmetisk karakter. Ved hulltaking i underetasjen er det påvist noe fuktskade i veggplaten. Forholdet må sees i sammenheng med rom under terreng samt utvendig fuktsikring og drenering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fuktskaden i veggplaten i underetasjen bør undersøkes nærmere i sammenheng med rom under terreng og utvendig fuktsikring/drenering, og nødvendige tiltak bør gjennomføres for å begrense risiko for videre fuktskade og skade på overflater.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Parketten i 1-etasje har slitasje.

Vurdering/Avvik:

- Parketten i 1-etasje har slitasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Parketten i 1-etasje har slitasje og bør vedlikeholdes eller fornyes etter behov.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG3 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

Det er utforede vegger mot tilfylt terreng samt åpne vegger. Det er tatt hull mot tilfylt terreng i bod/omklingsrom. Ved hulltaking ble det påvist et høyt fuktnivå på over 30 vektprosent samt spor etter skadet treverk.

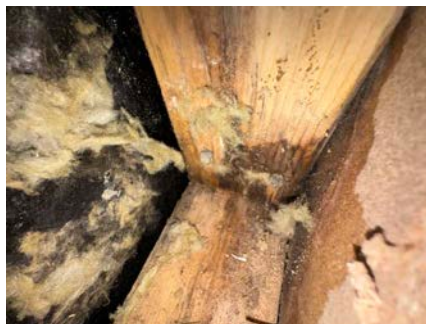
Vurdering/Avvik:

- Det er konstatert fuktskade i utforede vegger mot tilfylt terreng, med høyt fuktnivå over 30 vektprosent og spor etter skadet treverk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utforede vegger mot tilfylt terreng må undersøkes nærmere, og utbedring eller utskifting av fuktskadet treverk må påregnes innen relativt kort tid for å begrense videre fuktskade.
- Dette forholdet må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Elementpipe fra byggeåret. Ildsted i stuen med glassplate på gulvet og feieluke i underetasjen med fliser på gulvet. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Ingen unormale forhold er observert.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i trekonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasadene og innvendige overflater.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende gnagesikring (musetetting).
- Det er registrert punktvis forhøyet fuktnivå i nedkant av kledningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende gnagesikring bør utbedres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
- Punktvis forhøyet fuktnivå i nedkant av kledningen bør undersøkes nærmere og utbedres der det er behov, da fortsatt fuktbelastning kan føre til råteskader og redusert levetid på sikt.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

1-etasje: 7 trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, 3 PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020, skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass fra 2013 og balkongdør i PVC med 2-lags glass fra 2020.

Underetasje: Trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Nyere, malt ytterdør.

Vurdering/Avvik:

- Vinduer fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år (TG2).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- De eldste trevindue har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå funksjonssvikt, trekk eller lekkasjer.

A.3.18 - Yttertak

TG3 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et luftet kaldtloftsrom. Det er adkomst til kaldtloftet via en trappeluke. Trappeluken er fra 2026.

Vurdering/Avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør, ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner på kaldtloftet. Det er påvist drypp fra røret til kloakklutningen, som ikke er isolert, og det kan derfor være problemer med kondens. Ifølge eier har dette tidligere medført skader, og taket over kjøkkenet er blitt skiftet via forsikringsselskap. Problemet er ikke løst, og det ligger kun en plastfolie på kryploftet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Mangelfull kondensisolering av kloakklutterør og eventuelle øvrige varmeavgivende installasjoner på kaldtloftet bør utbedres, og drypp fra røret bør undersøkes nærmere. Forholdet kan medføre kondens samt fukt- og følgeskader på takkonstruksjon og innvendige bygningsdeler. Tiltak må påregnes, men omfang er usikkert.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taktekking av stålplater, takrenner, nedløp og takbeslag i metall fra ca. 2016. Undertaket ser ut til å være opprinnelig pappshingel fra byggeåret, men dette er usikkert.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på undertak på grunn av alder over 18 år.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i taktroen rundt pipen på ca 24 vektprosent, forhold må undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av undertakets alder og usikre restlevetid bør forholdene overvåkes jevnlig. Det er økt risiko for lekkasjer ved videre bruk.
- Forholdene rundt pipen må undersøkes nærmere for å hindre ytterligere skade på taktroen og eventuelle underliggende konstruksjoner.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Balkong med utgang fra soverom i 1. etasje. Balkongen har nyere, royalimpregnert dekke og trerekverk. Rekkverket er målt til 90 cm, og åpningen mellom de liggende bordene i rekkverket er målt til ca. 45 mm.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkongen er målt til ca. 90 cm med åpninger på ca. 45 mm, og tilfredsstillende ikke kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at høyde og lysåpninger tilfredsstillende gjeldende krav.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG1 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Beskrivelse:

Terrasse på terreng med tredekke og trekkverk. Rekkverket er utført i tre med stående kledning/spiler og er målt til 108 cm.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker med pusset overflate.

TG3 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Ut fra byggeåret var det normalt med drensør og utvendig fuktsikring, for eksempel knotteplast. Det er registrert indikasjoner på bruk av knotteplast, men oppbygningen og utførelsen av dreneringen og tettesjiktet er ellers ukjent. Ved innvendig hulltaking er det påvist forhold som tilsier funksjonssvikt i dreneringen og fuktsikringen. Det er også påvist manglende tetningslist på toppen av fuktsikringen.

Vurdering/Avvik:

- Det er ved innvendig hulltaking påvist forhold som tilsier funksjonssvikt i dreneringen og fuktsikringen. Det er også påvist manglende tetningslist på toppen av fuktsikringen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes utbedring av drenering og fuktsikring innen relativt kort tid. Manglende tetningslist på toppen av fuktsikringen må utbedres, og videre undersøkelser bør gjennomføres for å avklare omfang og metode. Funksjonssvikten medfører risiko for fortsatt fuktbelastning og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 400 000

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Forstøtningsmurer i naturstein. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved høydeforskjell mot terreng eller underliggende konstruksjon. Forsvarlig sikring bør etableres.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i en slak skråning. Det er påvist fall inn mot deler av bygningen mot sørvest, mens det ellers er et relativt flatt parti inntil selve bygningen mot sør og øst. Terrengen skråner langs og bort fra bygningen mot vest og nord.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot deler av bygningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, da manglende fall øker risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging mot bygningen.
- Naturlig å vurdere disse forholdene i forbindelse med fremtidig tiltak på drenering.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flomfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

SAMSVARSEKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ukjent

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det

elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Branntekniske forhold

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Det er påvist røykvarslere og brannslukningsapparater.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

BOLIG

- Det foreligger tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av hobby-/disponibelt rom, som brukes som soverom.

GARASJE

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	29.09.2026
Estimert markedsverdi	4 250 000

Eiendommen ligger i et område med et relativt velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av disse vurderingene.

Basert på visuell befarings, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Teknisk verdi

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 650 000

Teknisk verdi Enebolig	3 550 000
-------------------------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 55 000

Teknisk verdi Garasje (avrundet fra 345 000)	340 000
---	----------------

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	5 600 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 1 705 000

Teknisk verdi alle bygg	3 890 000
--------------------------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi	1 300 000
---------------------	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 190 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Nesgrenda 2, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1982 Soverom: 5	08/17/2022	4 590 000	4 500 000	22 059 Areal: 204 m ²
Kveldssolvegen 259, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1981 Soverom: 4	08/21/2018	3 290 000	3 400 000	18 280 Areal: 186 m ²
Kveldssolvegen 221, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1976 Soverom: 4	07/27/2018	4 690 000	4 645 000	16 298 Areal: 285 m ²
Kveldssolvegen 471, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1941 Soverom: 3	12/17/2025	3 800 000	3 600 000	37 113 Areal: 97 m ²
Nesgrenda 3, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1981 Soverom: 4	08/13/2020	3 000 000	2 900 000	17 365 Areal: 167 m ²
Skogavegen 16, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1989 Soverom: 3	05/21/2025	4 990 000	5 550 000	30 663 Areal: 181 m ²
Dirikvegen 11, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1988 Soverom: 3	05/28/2025	5 850 000	5 800 000	28 155 Areal: 206 m ²
Kveldssolvegen 567, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1988 Soverom: 5	06/04/2026	3 990 000	3 800 000	23 313 Areal: 163 m ²
Kveldssolvegen 201, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1930 Soverom: 4	06/12/2019	2 900 000	2 800 000	21 374 Areal: 131 m ²
Kveldssolvegen 623, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1964 Soverom: 3	09/03/2026	3 490 000	3 450 000	26 744 Areal: 129 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

23 125 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Egenerklæringsskjema	27.09.2026		Nei
Byggekost.no	28.09.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjort gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger.

Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - bolig som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningssdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekke - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

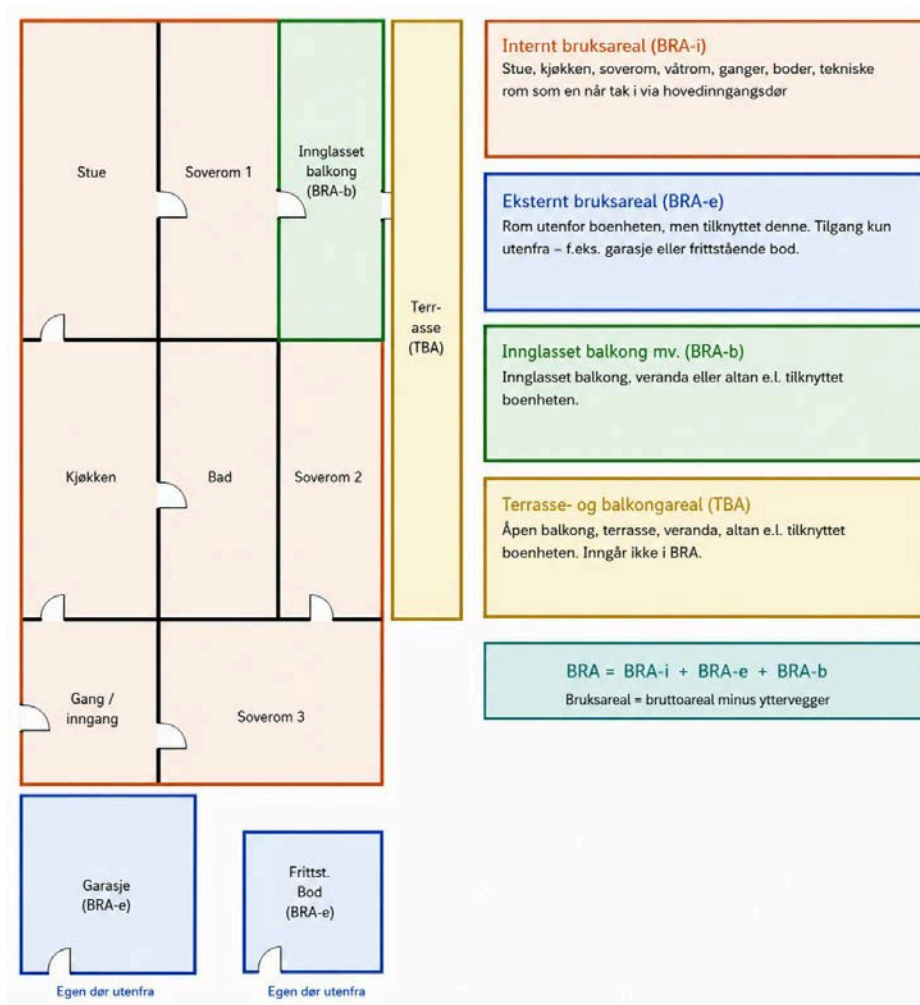
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

Takstingeniør/Rapportansvarlig

Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

97 03 20 20



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	29.09.2026	Versjon 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Ålesund	
Oppdragsnr.	
1-0219/26	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Therese Stokke	Tommy Rongve

Gateadresse	
Nesgrenda 10	
Poststed	Postnr
ELLINGSØY	6057

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1-0219/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TS, TR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Stokke	efdec9f4771e50a6ba4ae dca5ab2a28ed2b20db2	02.10.2026 09:23:04 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Rongve	c3488f08d3de75f6e4c36 d1940b496848d73faed	02.10.2026 09:21:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0219/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 37	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nesgrenda 10 6057 ELLINGSØY			
Annen info:				



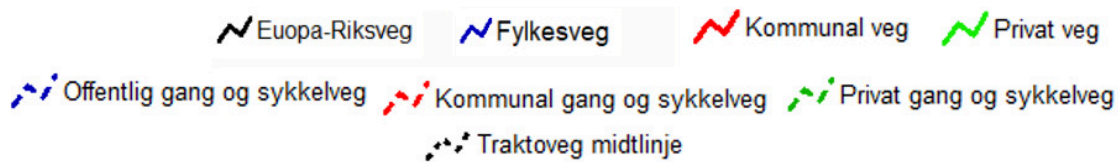
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Nettverksstasjon	 Masteomriss
 Trase	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Eiendomsteig	 Bebyggt område
 Skog	 Annet	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Reguleringsplan

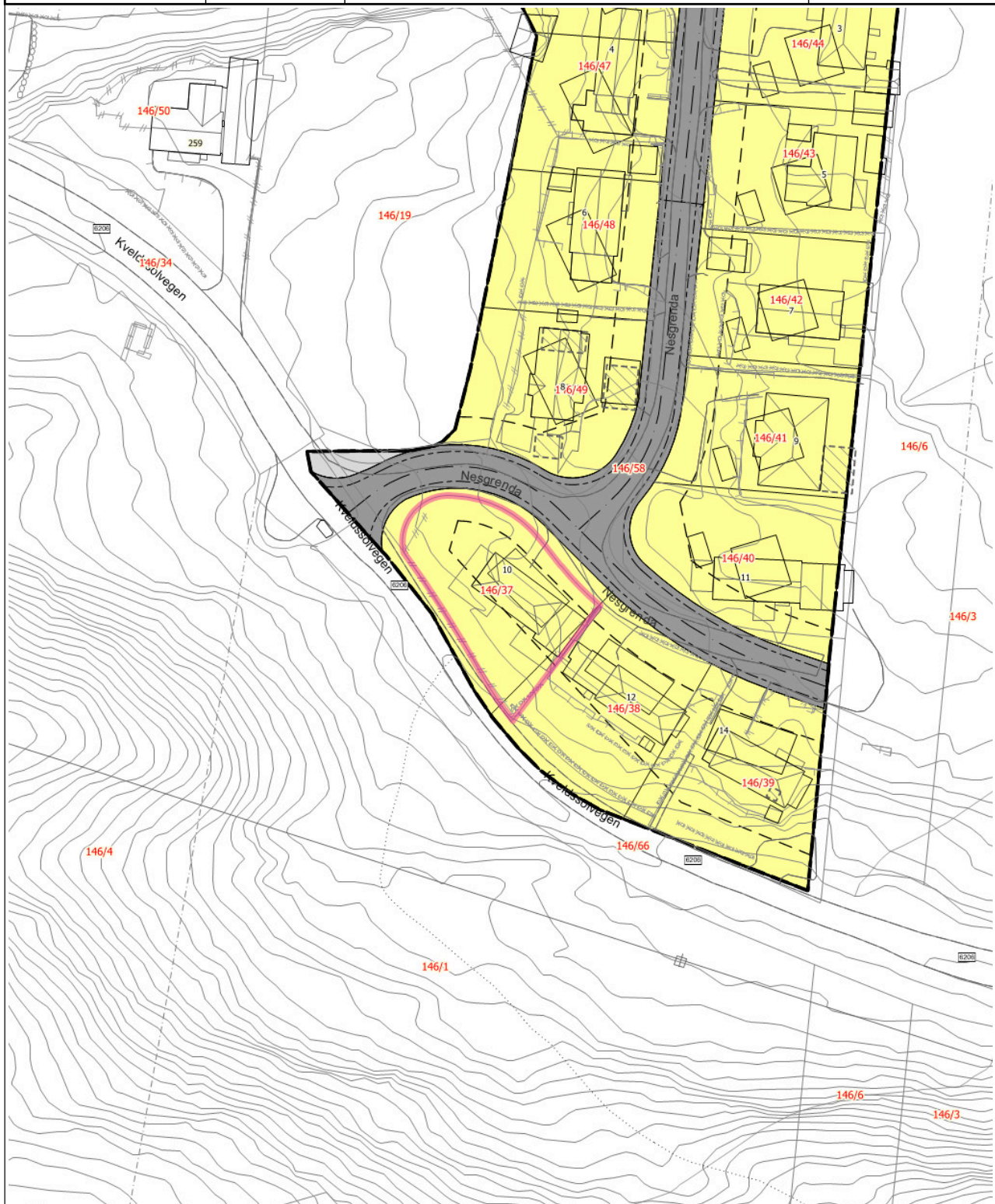
Eiendom: Gnr: 146 Bnr: 37 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nesgrenda 10
6057 ELLINGSØY

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
 Masteomriss	 Nettverksstasjon grunnriss	 Trase
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Hekk	 MurFrittstående
 MurLoddrett	 Steingjerde	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elv og bekk	 Kanal og grøft
 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen	 Påskrift reguleringsplan
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje
 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje	 Frittliggende småhusbebyggelse
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

Kommunedelplan

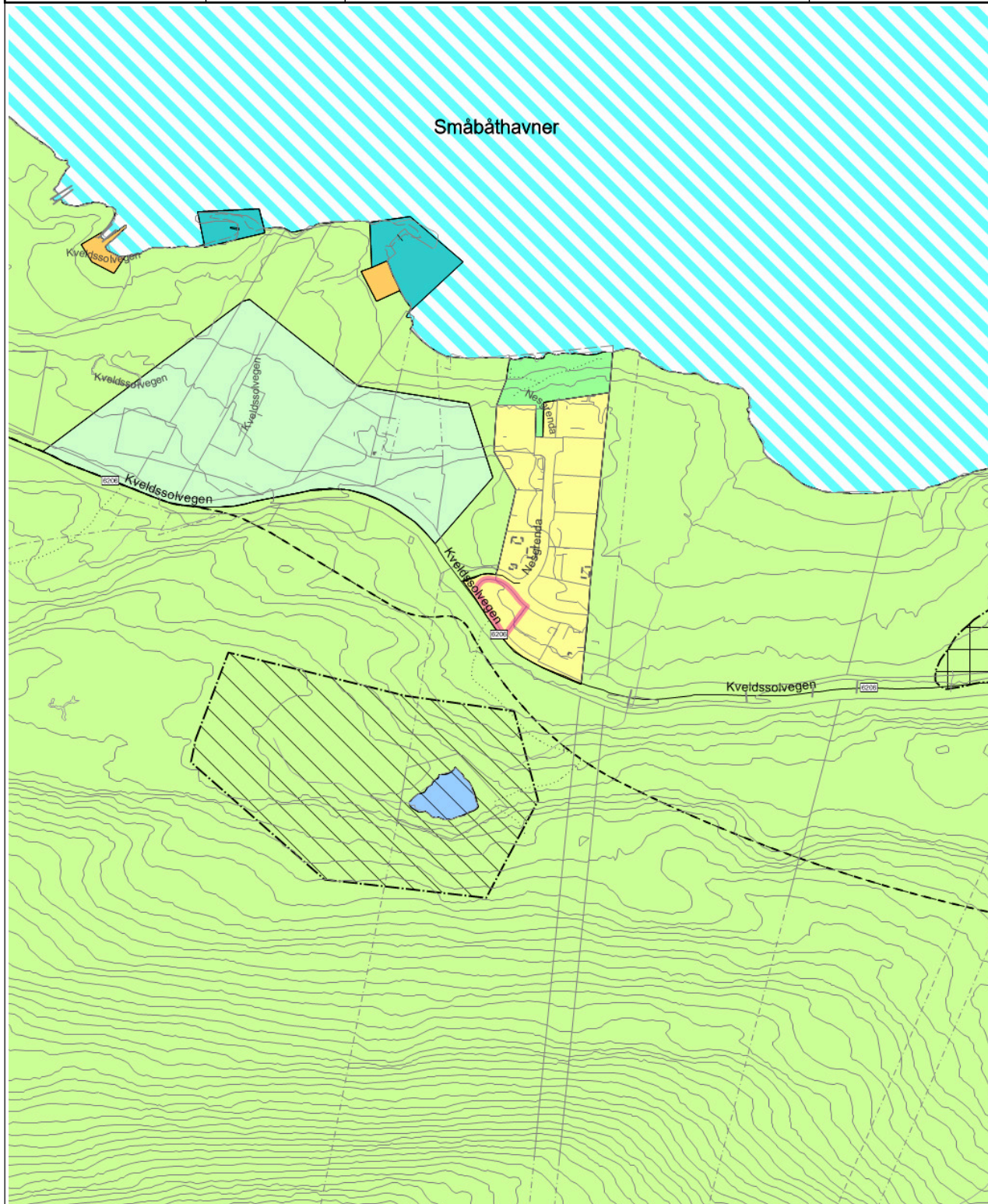
Eiendom: Gnr: 146 Bnr: 37 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Nesgrenda 10
6057 ELLINGSØY

Annen info:



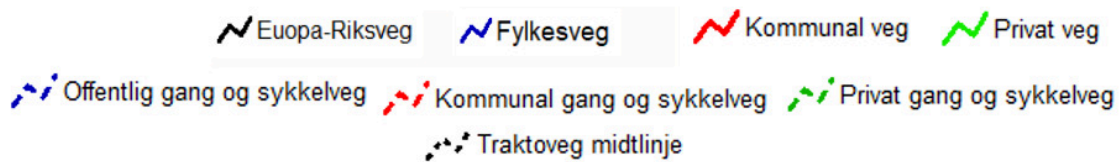
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5
 Eiendomsgrense fiktiv	 Flytebrygge landgang	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Slipp	 Stikkrenne
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Høydekurve 5m Ålesund	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Innsjøkant	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende
 Grense for arealformål	 Grense for båndleggingssoner	 Grense for sikringssoner
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	 Nedslagsfelt drikkevann	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Fritidsbebyggelse - Nåværende	 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Spredt boligbebyggelse - Nåværende	 Småbåthavn - Nåværende	 Drikkevann - Nåværende
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser - Fremtidig		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.



Byggeplass (adresse) Nes Utmark		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			I46	37	
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligbygg	Søknadens dato 17/12-80	bygningssjefens vedtak 9/2-81 dato sak		
Byggherrens navn Elias Andreassen		Adresse 6272 Hildre		Telefon	
Anmelderens navn Anebyhus A/S		Adresse 6010 Spjelkavik		Telefon	
Ansvarshavendes navn Olav Reite Larsen		Adresse " "		Telefon	

NB. Byggearbeidet ble påbegynt 4/2-82.

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

- ☒ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Puss av grunnmur samt oppfylling av terrasse.
2. Takstige og adkomststige til tak anskaffes.
3. Før ildsted benyttes monteres det plate på gulv foran peis i samsvar med krav i byggeforeskriftene Kap. 49:225.

Dette arbeid må være fullført innen **1/3-83.**

Ålesund den **3/8-82.**

Sendes:

- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Feiemester
☐
☐

Peter Kjelsvik
bygningssjef

Peter Kjelsvik

Arnvid Godøy
Arnvid Godøy
ingeniør

**SAKSPAPIR
DELEGERT SAK**

**GNR. 146 BNR. 37 - SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE. TILTAKSHAVER:
IRIS SÆVURSDOTTIR - ADRESSE: NESGRENDA**

Dokumentinformasjon:

<i>Saksbehandler:</i> Lars Roger Lundanes <i>Tlf:</i> 70 16 26 23 <i>E-post:</i> postmottak@alesund.kommune.no	<i>ArkivsakID:</i> 11/775 <i>JournalID:</i> 11/22239 <i>Arkiv:</i> GBR-146/37
---	---

Administrativ behandling:

<i>Organ:</i> DELEGERT SAK - PLAN OG BYGNING	<i>Vedtaksdato:</i> 29.03.2011	<i>Sak nr.</i> 303/11
---	-----------------------------------	---------------------------------

Saksopplysninger:

Beliggenhet:	Bydel nr.: 10	Grunnkrets nr.: 1006
Adresse:	Gnr. 146 Bnr. 37	
Søknad av:	20.01.11 og 24.02.11	
Tiltakets art:	Nybygg/garasje	
Tiltakshaver:	Iris Sævarsdottir	

For området gjelder reguleringsplan for gnr.146 bnr.1 Nordvik med bestemmelser, stadfestet den [18.09.78](#), samt arealdel av kommuneplan for Ålesund behandlet av bystyret den 21.02.2008.

Vurderinger:

Søknaden gjelder oppføring av frittstående garasje på eiendommen. Garasjen har en bruksareal på 33 m² på bakkeplan. I tillegg har den et loft med målverdig areal på 8m². Bygget plasseres 0,6m fra egen bolig, og 0,9m fra grense. Det er søkt dispensasjon for å kunne oppføre frittstående garasje. Kommunen har i brev til søker tidligere påpekt at plasseringen ikke er optimal. Tiltakshaver har begrunnet søknaden med behovet for en romslig garasje, og er innforstått med at plasseringen kan gi visse utfordringer i forhold til disponibel tomteareal. Avstanden mellom garasje og bolig gjør at vedlikeholdsarbeidet utvendig får "trange" vilkår. Mot nabo er vist dør med åpning mot grense, og også her er disponibelt areal svært begrenset. Naboen har samtykket i tiltaket, og bygningsmyndigheten

finner, under noe tvil, å kunne tillate den omsøkte løsningen. Bygningsdeler nærmere nabogrense enn 1m må ha brannmotstand minimum EI30.

Tiltaket er av en slik art at tiltakshaver selv kan stå ansvarlig. Tiltaket må høydemessig tilpasse seg veg rett nord for garasjen. Det kan aksepteres at golvet legges maks 20 cm over vegnivå.

Dersom det er usikkert om det ligger ledninger i området, må dette avklares før iverksetting.

Vedtak:

Søknad om tillatelse datert 20.01.11 og 24.02.11 godkjennes herved. Det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av frittstående garasje. Godkjennelsen gjelder også som igangsettingstillatelse.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

Videre gjør vi oppmerksom på at arbeidet er registreringspliktig i Matrikkelen.

Godkjenningen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, kfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Før byggearbeidet settes i gang skal tiltakets plassering med høydeangivelse være påvist i marken. Dette skal utføres av foretak med nødvendig godkjenning. Vi gjør spesielt oppmerksom på at der hvor det er usikkerhet mht. grense mot nabo, så må dette klarlegges før bygging påbegynnes.

Ansvarlig søker skal ved krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse underrette om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje til Ålesund kommune Kart- og oppmålingsavdelingen, Postboks 1521, 6025 Ålesund.

Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges så fremt ikke særskilt dispensasjon er gitt.

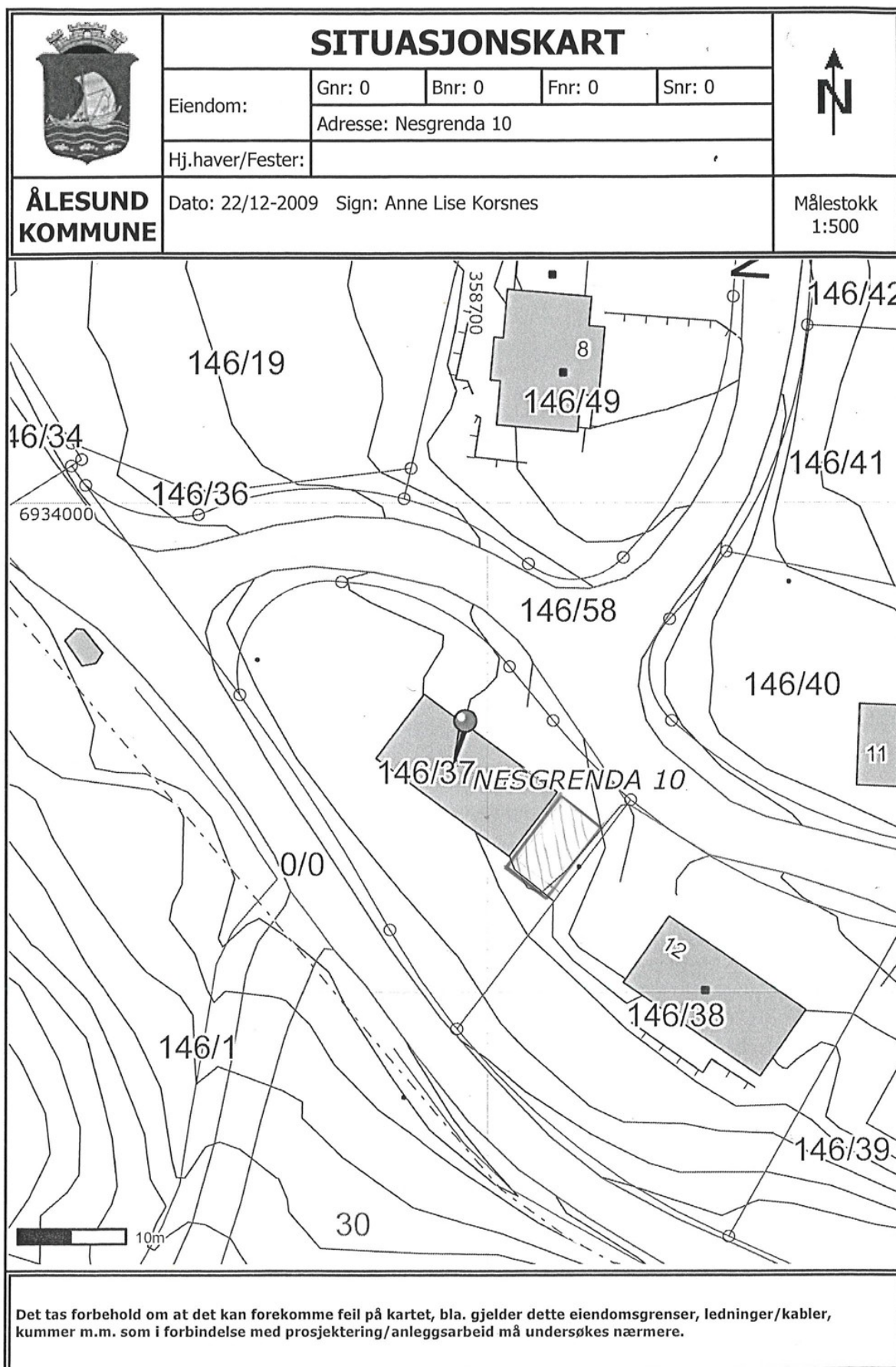
Tiltaket eller del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger.

Faktura for behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndighet (plan- og bygningslovens § 33-1) blir sendt tiltakshaver separat.

Dette vedtaket er fattet i hht gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

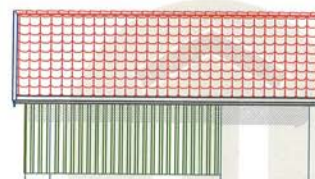
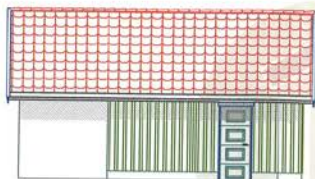
Lars Vartdal
plan og bygningssjef

Lars Roger Lundanes
fagleder



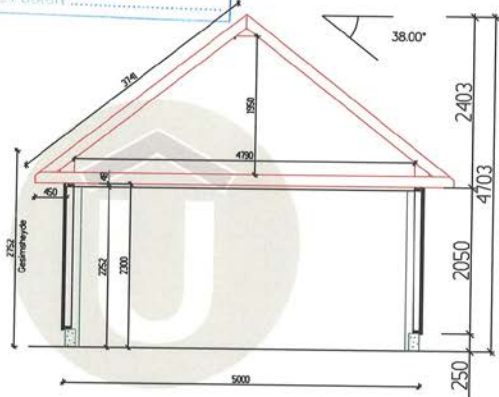
NB! Påføres av kunde:
— = planlagt terreng
- - - - = ordinært terreng

Pb 1574



Fasade Plan

ØDKJENT PÅ VILKÅR SATT AV:
☐ Bygge- og delesaksutvalget
☒ Plan- og bygningssjefen
X Sak nr. 303/4 Dato. 29.5.11
☐ Bygget datert



Snitt - 1:50



Perspektiv

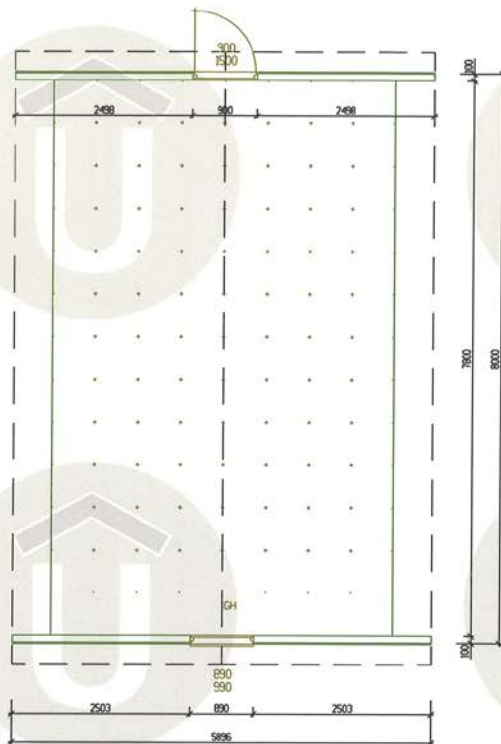
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegningsprogramet AutoCAD.



DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

**GRIMSTAD®
GARASJENE**



Plan Loftstom

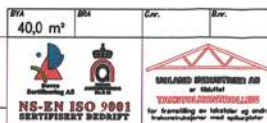


Perspektiv

**UGLAND
INDUSTRIER**

TEL: 37 25 75 00
FAX: 37 25 75 01

www.garasjer.no



A + Fremskutt front

Loftromsplan

TYPE F-5. STANDARD STAENDE 500 x 740+60 cm - 38°

SKALA: 1: 50

TEGNET AV: meb	ODKJENT AV:	06.12.2010
meb		06.12.2010
TEGNINGS NR.: 70811502		

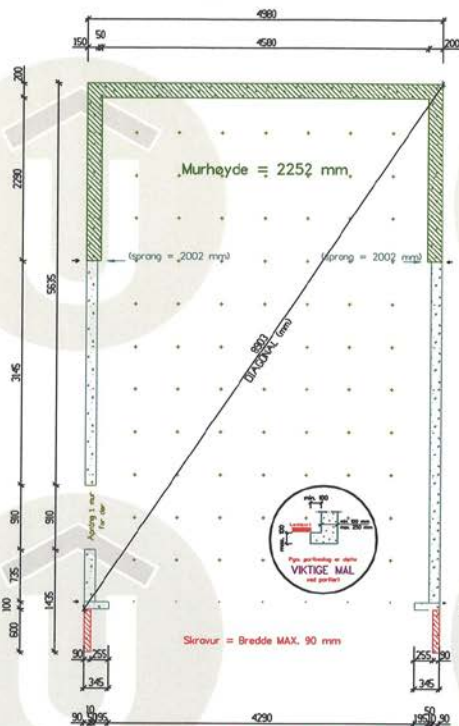
Kunde Nr.: 708168

TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM UGLAND INDUSTRIER AS KØPE MEDVIRKER I.

Tegningene er lastet ut fra et lagringsprogram hos:
DATA DESIGN SYSTEM

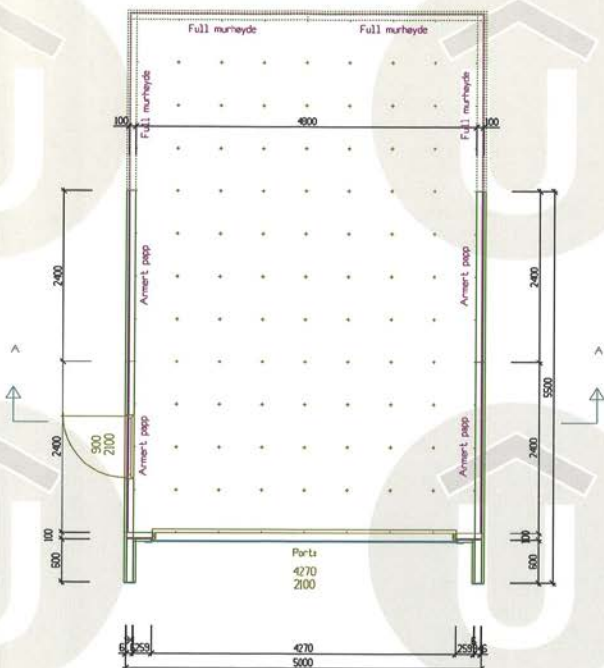
Prod.	Dato	Sign.

**GRIMSTAD®
GARASJENE**



- Ringmursheiden må være 25 cm OVER ferdig gulv - Målt i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret
- Toppen av ringmuren må være i vater

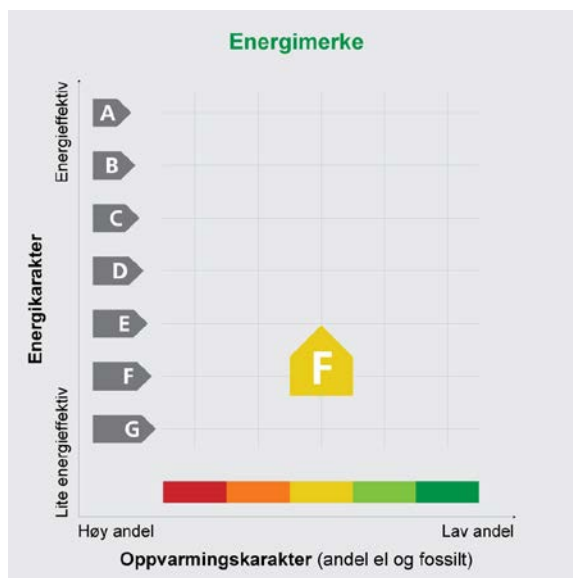
Plan Grunnmur



Plan Elementer

	UGLAND INDUSTRIER TEL: 37 25 75 00 FAX: 37 25 75 01 www.garasjer.no			A + Fremskutt front Iris Sævardsdottir Grunnmur Hovedplan TYPE F-5. STANDARD STAENDE 500 x 740+60 cm - 38° SKALA: 1: 50 TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS BOKS MEDVIRKER I	meb	TEKNISKT AV: meb TEKNISKT NR: 70811503	GODEKJENT AV: meb DATO: 08.11.2010	DATO: 06.12.2010

Adresse	Nesgrenda 10
Postnr	6057
Sted	Ellingsøy
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	146
Bnr.	37
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-741160
Dato	09.02.2017



Eier	Iris Sævarsdottir
Innmeldt av	Iris Sævarsdottir

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innnetemperaturen

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.

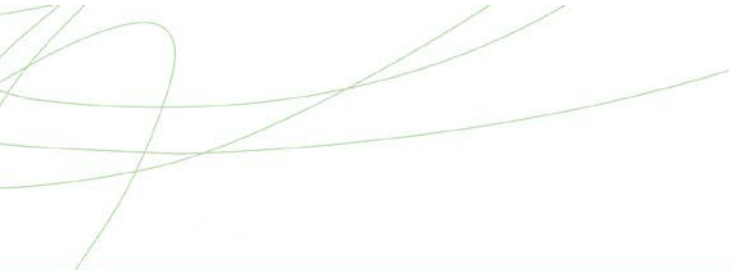
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 innneklima 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.

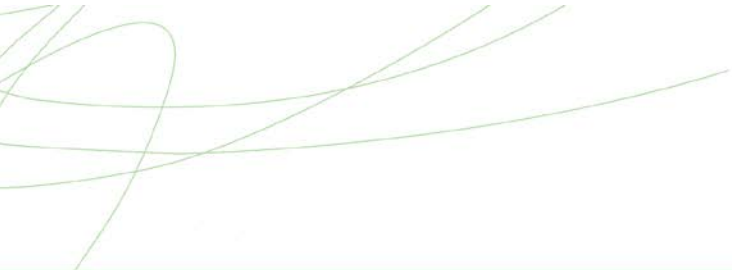
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nesgrenda 10

Postnr/Sted: 6057 Ellingsøy

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 09.02.2017 22:26:47

Energimerkenummer: A2017-741160

Ansvarlig for energiattesten: Iris Sævarsdottir

Energimerking er utført av: Iris Sævarsdottir

Gnr: 146

Bnr: 37

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 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.

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

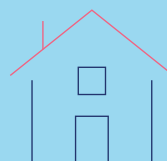
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 1-0219/26

Adresse: Nesgrenda 10, 6057 ELLINGSØY, gnr. 146, bnr. 37
og 36 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Thomas Frøystad

Tlf: 450 50 453

Epost: thomas@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.10.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/