

Langlandsvegen 19

MOA

notar



Prisantydning Kr. 18 000 000,- **Boligtype** Eierleilighet **BRA-i/BRA Total** 237/252 kvm
Megler Espen Johansen Tlf 922 41 140

NOTAR.NO

Notar:

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. I Notar har vi dyktige og dedikerte team med spesialister innenfor forskjellige deler av eiendomsmeglingen. 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

Kontakt megler

MOA

Breivikvegen 3 A
6018 ÅLESUND

SOSIALT

facebook.com/notar
instagram.com/notarnorge/



ESPEN JOHANSEN

Eiendomsmegler MNEF
922 41 140
johansen@notar.no

Langlandsvegen 19

Toppleilighet med høy standard | Stor takterrasse mot sør/øst/vest | Flott utsikt | Vannbåren varme/gasspeis/peisovn | 3 garasje plasser | Heis

Velkommen til Langlandsvegen 19! Denne romslige toppleiligheten i 5. etasje ligger midt i hjertet av Moa, og byr på en perfekt komfort. Leiligheten har store, lyse rom som fylles med mye dagslys, noe som skaper en innbydende atmosfære. Leiligheten inneholder entré/gang, gang, stue, tv-stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, arbeidsrom, garderoberom og bod. Med sine romslige rom som så er dette en perfekt leilighet for både par eller en familie. Leiligheten ligger tilbaketrukket, rolig og usjenert med en stor terrasse, gode solforhold fra morgen til kveld samt flott utsikt mot syd, øst og vest - mot blant annet Sunnmørsfjellene, Hjørundfjorden, Emblemsfjellet og vestover mot Sulafjellet/Breisundet og med Runde lengst vest. Leiligheten disponerer også 3 parkeringsplasser og en bod felles garasjeanlegg, noe som er både trygt og praktisk. Beliggenheten er ideell for de som ønsker å ha alt i gangavstand - fra butikker og restauranter til kulturtilbud og kollektivtransport. Dette er leiligheten for deg som vil ha en urban livsstil med alle fasiliteter rett utenfor døren. Dette er en unik mulighet!

Ta kontakt for en hyggelig visning.

PRISANTYDNING

18 000 000 KR

+ kr 464 200,- i omkostninger



Fakta om hjemmet

LANGELANDSVEGEN 19

Adresse

Langelandsvegen 19, 6010 ÅLESUND

Prisantydning

Kr. 18 000 000,- + omk

Fellesgjeld

Kr 0,-

Omkostninger

+ kr 464 200,- i omkostninger

Totalt ink. omkostninger

kr 18 464 200,-

Felleskostnader totalt

kr 7 752,-/mnd

BRA-i / BRA Total

237/252 kvm

Innhold

Leiligheten ligger i femte etasje og inneholder entré/gang, gang, stue, tv-stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, arbeidsrom, garderoberom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod samt 3 biloppstillingsplasser i underetasjen.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Se punktet ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.06.2024, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

Eierleilighet

Byggeår

1998

Bebyggelse

Nærmiljøet består i hovedsak av næringsbygg og boligbygg av forskjellig karakter og fra ulike tidsepoker. Amfi Moa, med alle sine fasiliteter, ligger i umiddelbar nærhet. Det er også en mindre golfbane syd for eiendommen.

Energimerke

Energifarge Mørk grønn og bokstav D

Tomt

7 651.2 kvm eiet. Sameietomt.

Garasje/Parkering

Leiligheten disponerer 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Disse er ved siden av hverandre, og 2 av dem har monterte elbil-ladere.

Det er kort vei mellom inngang og parkering til leilighet via heis.

Lett å reise fra
- Godt å komme hjem



Innkjørsel til garasjeanlegg samt igangspartiet til leiligheten ligger på sørsiden av bygget



Leiligheten ligger tilbaketrukket, rolig og usjenert til med en stor terrasse og gode solforhold

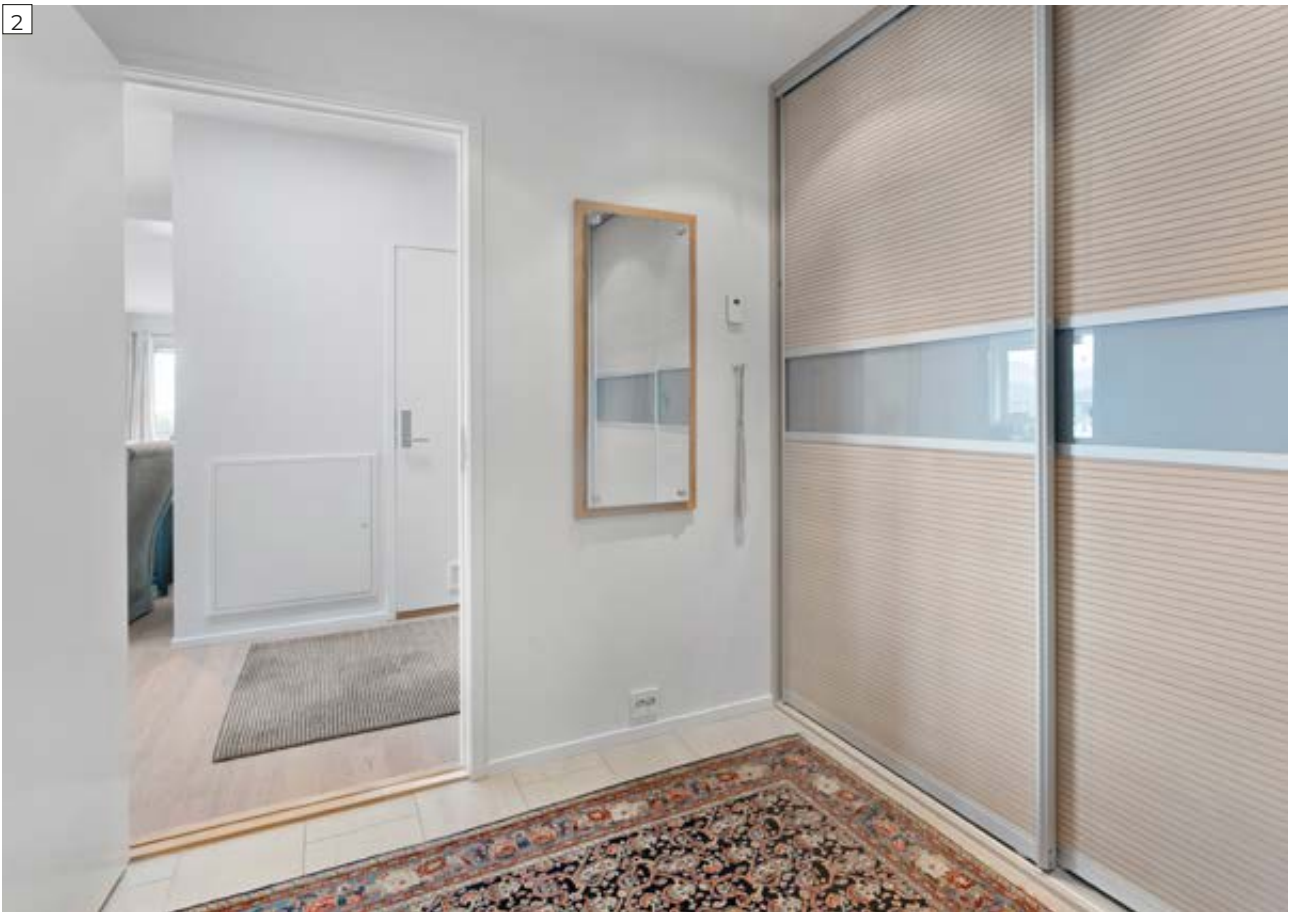


Fra terrassen har man flott utsikt mot syd, øst og vest mot blant annet Sunnmørsfjellene, Hjørundfjorden, Emblemsfjellet, og vestover mot Sulafjellet/Breisundet og med Runde lengst vest

1



2



I entré/gang er det en flott og romslig skyvedørgarderobe



Fra entréen er det åpen løsning både mot stue og arbeidsrom. Leiligheten har også flere velux overlysvindu - noe som gir dagslys også i rommene som er uten veggvinduer





1



2



Leiligheten har store, lyse rom som fylles med mye dagslys, noe som skaper en innbydende atmosfære. Mellom stue og kjøkken er det en gjennomgående peisovn med glassdører



Stuen fremstår romslig med god plass til både salong, sittegrupper og spisestue. I tillegg til forannevnte peisovn er det også en flott gasspeis i stuen



Stuen fylles med mye dagslys gjennom store vindusflater som strekker seg helt ned til gulvet. Dette skaper en moderne og innbydende atmosfære. Leiligheten fremstår med høy standard på overflater, innredninger og tekniske installasjoner



Fra stuen er det også åpen løsning mot tv-stuen. I overganger mellom vegg og himling er det listefritt i hele leiligheten





PÅKOSTET OG MODERNE KJØKKEN

Kjøkkenet er samlingspunktet etter en lang dag. Her lages det mat og småprates om dagens store og små begivenheter. Et slikt sted fortjener kun det beste - derfor er det plukket ut et tidløst og påkostet kjøkken fra SieMatic. Kjøkkenet innehar integrert stekeovn, dampovn, kaffemaskin og kombinert micro/stekeovn. Fullintegrt oppvaskmaskin samt kjøll/frysenskap med vanddispenser og isbitmaskin. Stor øy med induksjon platetopp. Granit benkeplater som er ekstremt holdbar og har en høy toleranse overfor både kulde- og varmepåvirkninger - de er også svært enkle å holde rene. Kjøkkenet har også en Rørshetta takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.









Selv om det er åpen løsning mellom stue og kjøkken så fremstår rommene likevel litt adskilt på grunn av den flotte gjennomgående peisovnen



Kjøkkenet har god plass til en romslig spisegruppe. Her kan måltider nytes i godt selskap eller alene mens man nyter både utsikt og peiskos



Den flislagte takterrassen er på hele 118 kvm. Terrassen har drenerister, glassrekkverk i stålrammer samt strømuttak, belysning og vannuttak



Den romslige toppleiligheten i 5. etasje ligger midt i hjertet av Moa - her oppe blir man ikke lei av utsikten







På terrassen er det 2 praktiske uteboder til oppbevaring av hageputer etc. Terrassen har også et eget vannuttak



Hovedsoverommet har skyvedør ut til den romslige takterrassen. Rommet har påkosta garderobeinnredninger fra HTH



I tilknytning til hovedsoverommet er det også et romslig garderoberom med innredning fra HTH samt direkte adkomst til et privat bad



Badet har HTH servantinnredning med hvite høyglans fronter. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Vegghengt skapinnredning med hvite høyglans fronter, samt åpen hylleløsning på ene vegg. Stort speil i vegg nisje over servantplate. Vegghengt wc.

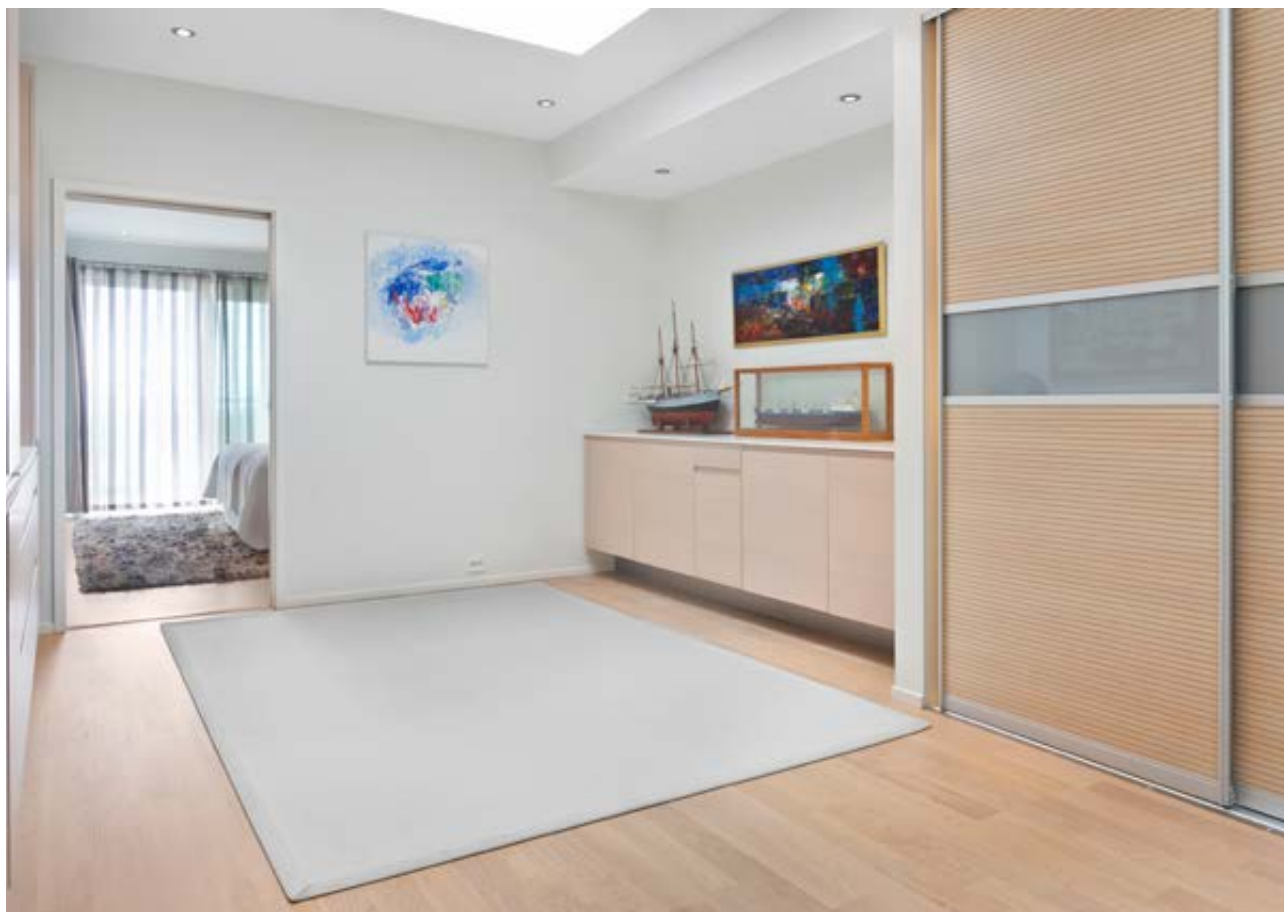




BAD

Badet har også innfliset badekar med inspeksjonsluke samt dusjhjørne med glassdør. Med 2 servanter og et så romslig baderom så slipper man kamp om plassen





Fra hovedsoverommet kommer man videre ut i arbeidsrommet. Også her er det påkosta skapinnredninger fra HTH



Bak skyvedørene er det tillaget et praktisk vaskerom med skapinnredning, benkeplate og stålkum

1



2



I tillegg til hovedsoverommet så har leiligheten ytterligere 2 soverom, hvorav det ene benyttes som kontor per i dag



Leiligheten innehar også et bad til. Dette badet har også en flott HTH servantinnredning med glatte fronter og helstøpt kompositt servantplate. Stort speil med integrert belysning. Veggmontert hylle under speil. Veggghengt wc. Dusjhjørne med glassdør.







1: Bod i leilighet har innredning fra HTH. Denne boden ligger i tilknytning til entréen

2: Bod i underetasje har også innredning fra HTH



1: Boden i underetasjen har godt med lagringsplass

2: Leiligheten disponerer 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Disse ligger ved siden av hverandre, og 2 av dem har monterte elbil-ladere. Det er kort vei mellom inngang og parkering til leilighet via heis



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Selveierleiligheten ligger i femte etasje i et kombinert bolig-/næringsbygg med sentral beliggenhet på Moa i Ålesund kommune. Leiligheten har nydelig utsikt syd, øst og vest mot blant annet Sunnmørsfjellene, Hjørundfjorden, Emblemsfjellet, og vestover mot Sulafjellet/Breisundet og med Runde lengst vest.

Med sitt flotte servicetilbud er Moa blitt Nordvestlandets største møteplass, et viktig handelssentrum og knutepunkt. På Moa har du alt i umiddelbar nærhet: Et av Norges største kjøpesentre og et bredt utvalg butikker, spisesteder og helsetilbud. Ålesund sentrum er bare 15 minutter unna. Innen gang- og sykkelavstand ligger flere skoler og barnehager. Hit tar man seg via trygge fortau og gangveger. Storslått natur og idylliske turstier byr på flere rekreasjonsmuligheter.

På Moa ligger forholdene til rette for et aktivt og godt liv: fra kino og bibliotek til bowling, svømming, golf (treningsbane), fotball, sandvolleyball, skateboardpark og mye mer. Når naturen kaller, er områdene rundt Lillevannet, Brusdalsvatnet og Emblemsfjellet like i nærheten.

ADKOMST

Leiligheten ligger i femte etasje i Daaskogen Næringsbygg sentralt på Moa, og har adkomst fra baksiden av bygget mot sør. Det er kort vei mellom inngang og parkering til leilighet via heis.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Langelandsvegen 19, 6010 ÅLESUND

OPPDRAKSNUMMER

2-0212/24

SELGER

Jan Henry Farstad
Astrid Farstad

MATRIKKE

Gårdsnummer 25, bruksnummer 337, seksjonsnummer 26 i Sameiet Daaeskogen Næringsbygg med orgnr.: 880640062 i Ålesund kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge Mørk grønn og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Komplett energiattest følger vedlagt i prospekt.

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.

STRØMFORBRUK

Selger opplyser at strømforbruk er lavt da de har fjernvarme til gulv. Utgifter til strøm i 2023 var kr 700,- per mnd. Utgifter til fjernvarme i 2023 var kr 1 290,- pr mnd.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 7 651.2 kvm. Sameietomt.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er opparbeidet med asfalt og asfalterte parkeringsområder. Leiligheten har fin utsikt syd, øst og vest mot blant annet Sunnmørsfjellene, Hjørundfjorden, Emblemsfjellet, og vestover mot Sulafjellet/Breisundet og med Runde lengst vest. Gode solforhold fra morgen til kveld.

SAMEIEBRØK

258/13151

TAKST

Tilstandsrapport datert 18.06.2024 utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

BYGGEÅR

1998

BYGGEMÅTE

Kombinert bolig-/næringsbygg fra 1998, med en påbygd boligetasje fra 2010. Selveierleiligheten ligger i femte etasje (den påbygde etasjen fra 2010) og fremstår med

høy standard på overflater/innredninger og tekniske installasjoner. Leiligheten har en romslig takterrasse med 2 uteboder samt 1 bod og 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Det er heis i bygget.

UTVENDIG

Bygningen er oppført med støpte grunnmurer og yttervegger. Yttertak er tekket med pvc takfolie. Fasader er forblendet med teglstein og vedlikeholdsfrie fasadeplater. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte karmner. 3 stk velux overlysvinduer. Brann-/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. 2 balkongskyvedører, og 2 enkle balkongdører med utvendige vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte karmner.

Flislagt takterrasse på ca 118 kvm. Terrassen har dreneringer, glassrekkverk i stålrammer samt strømuttak, belysning og vannuttak.

TOMTEFORHOLD

Tomten er opparbeidet med asfalt og asfalterte parkeringsområder. Fin utsikt syd, øst og vest - blant annet mot Sunnmørsfjellene, Hjørundfjorden, Emblemsfjellet, og vestover mot Sulafjellet/Breisundet og med Runde lengst vest.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - UTVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3) eller tilstandsgrad 2 (TG 2). Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLE ALVORLIGE AVVIK

Bygningskyndig takstmann har ikke avdekket noen store eller alvorlige avvik.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Stedvis bom under fliser, og stedvis noe dårlige fuger.

UTEBODER

2 stk uteboder med byggeår 2010 på takterrassen. Det er normal standard på bodene utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner i vedlagte tilstandsrapport. Noe vedlikehold må forventes, jfr. pkt. 9 i selgers egenerklæring.

Bodene har flislagte gulv. Bindingsverk yttervegger med utvendig liggende trespiler (vedlikeholdsfrie plater innenfor spilene). Yttertak er tekket med pvc takfolie. Bodene har vedlikeholdsfrie dører. Opplagt lys og strøm.

BOD

Bod i underetasje med byggeår 1998. Det er normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner i vedlagte tilstandsrapport. Normalt vedlikehold må imidlertid forventes.

Bod har støpt gulv. Elementdekke i himling. HTH innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Opplagt lys og strøm. Glatt finert bod-dør.

BILOPPSTILLINGSPASSER I GARASJEANLEGG

Biloppstillingsplasser i garasjeanlegg i underetasje. Garasjeanlegget er fra 1998, og har normal standard utifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner i vedlagte tilstandsrapport. Normalt vedlikehold må imidlertid forventes.

Leiligheten disponerer 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget. Disse er ved siden av hverandre, og 2 av dem har monterte elbil-ladere.

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.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 01.08.2024 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2010.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 14 + Antall måneder 01.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

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.

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

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Nei.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Nei.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Nei.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Fukt/råte i spiler i utvendig bod på terrasse. Planlagt utbedret i 2024.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Godkjent kontroll 2024.

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

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, tømmerarbeid etc)? Nei.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Nei.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Nei.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Nei.

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.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/ manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei.

24 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.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:
25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Nei.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja. Beskrivelse:
Felleskostnad avtalt økes 5% fra 2024.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Nei.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/ laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Nei.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

GJELDENE REGULERING

I henhold til Reguleringsendring med tilhørende bestemmelser for område S3, med vedtatt ikrafttredelse den 01.09.2005, innenfor Reguleringsplan for Moa-området, så er eiendommen regulert til:

- Forretning - Areal 7496.03 kvm
- Felles avkjørsel - Areal 137.2 kvm
- Frisiktsone - Areal 353.98 kvm

RELATERTE PLANER/OMRÅDEPLAN

Eiendommen ligger også i kjerneområdet for Moa områdeplan fastsatt 01.12.2020. Denne planen gir rammer for et urbant og funksjonelt suppleringssenter og kollektivknutepunkt på Moa. Områdeplanen ble godkjent høsten 2023. Kjøpesenterområdet Moa skal transformeres og utvikles i en mer bymessig retning. Dette kan være kvartalsstruktur, utadvendte fasader, aktiviteter på gateplan, møteplasser og torg, m.m. Gjennom fortetting og ved innpassing av større variasjon i funksjoner, ønskes flere boliger, og et mer variert offentlig og privat tjeneste- og aktivitetstilbud. Videre skal det legges til rette for bedre gang- og sykkelforbindelser, grønne strukturer og bydelspark, samt endret konsept for kollektivterminal i området, herunder mulighet for gateterminal.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028, med vedtatt ikrafttredelse den 09.03.2017, så ligger eiendommen i et område avsatt til sentrumsformål - Nåværende.

DOK-ANALYSE

I følge DOK-analyserapport datert 23.05.2024 så er det på eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Befolkning

- Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol
- Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol
- Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol
- Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol - Areal 872.64 kvm
- Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol - Areal 11.85 kvm
- Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
- Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
- Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede
- Vei - Tilgjengelig for synshemmede

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

- Marin grense, modellert
- Areal over marin grense - Areal 7095.24 kvm

Temadata - Geologi - Radon

- Radon aktsomhet - Moderat til lav - Areal 7651.3 kvm

Temadata - Geologi - Løsmasser

- Løsmasser - Tykk morene - Areal 7651.3 kvm

Landbruk - Vernskog, jordkvalitet og dyrkbar jord

- Vernskog - Areal 4521.98 kvm

Temadata - Landbruk - ar5

- Bebyggd - Areal 7218.44 kvm
- Samferdsel - Areal 432.86 kvm

Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse

- Alle fremmede arter (punkt)

Temadata - Natur - Vassdrag

- Vassdragsområde - Areal 7651.3 kvm

Temadata-natur-Nedbørfelt

- Nedbørfelt - Areal 1204.42 kvm

Temadata - natur - Natyrtyper

- Kystlandskap - Areal 7651.3 kvm

Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet

- Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning) - Areal 7651.3 kvm

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser og planprogram for Moa områdeplan kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

OPPVARMING

- Vannbåren gulvvarme/fjernvarme i leiligheten.
- Well Straler gasspeis i stuen.
- Vision Line gjennomgående peisovn med glassdører mot stue og kjøkken.
- Flexit S7R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Det er installert fiber fra Tafjord i leiligheten. Uttak i stue, 2 soverom og tv-stue. Tv via fiber.

PARKERINGSFORHOLD

Leiligheten disponerer 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Disse er ved siden av hverandre, og 2 av dem har monterte elbil-ladere.

Det er kort vei mellom inngang og parkering til leilighet via heis.

Underetasje med biloppstillingsplasser og boder er tinglyst som en næringsseksjon som eies av Daaeskogen Eiendom AS. Per 12.08.2024 så foreligger det ikke dokumentasjon på selgers eierskap til parkeringsplassene, utover at Daaeskogen Eiendom AS v/ Inger Johanne Langeland bekrefter at selger eier disse biloppstillingsplassene. Dokumentasjon på eierskap/tinglyst rettighet skal foreligge før ny eier overtar.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adresse knyttet til offentlig og privat vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via

private stikk- og fellesledninger. Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at private ledninger og private veier vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Det samme gjelder brøyting av private veier.

BEBYGGELSE

Nærmiljøet består i hovedsak av næringsbygg og boligbygg av forskjellig karakter og fra ulike tidsepoker. Amfi Moa, med alle sine fasiliteter, ligger i umiddelbar nærhet. Det er også en mindre golfbane syd for eiendommen.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Se vedlagte Nabolagsprofil for mer informasjon.

SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Eiendommen ligger sentralt plassert med kort gangavstand til Nordvestlandets største kollektivknutepunkt. Alle busser i hele regionen går inn til bussterminalen på Moa, og flybussen starter og stopper her.

ADGANG TIL Utleie

Med de unntak som måtte følge av sameiets vedtekter har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til utleie. Fremleie skal meddeles styret eller forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Denne leiligheten ligger i 5. etasje i dette kombinerte bolig- og næringsbygget som er oppført over flere år og i flere omganger. En liten oppsummering av det mest relevante for denne leiligheten:

VEDTAK OPPRINNELIG BYGG

Vedtak - Tillatelse til grunnarbeid/gravetillatelse er datert 07.05.1997 (Del. sak nr 209/97)

Vedtak med vilkår - Godkjent søknad om byggetillatelse - nybygg/kontor- /forretningsbygg datert 26.05.1997 (Del. sak nr 286/97)

IGANGSETTINGSTILLATELSER PÅBYGG

Igangsettingstillatelse grunnarbeid og fundamentering - Påbygg til eksisterende kontorbygg datert 30.08.2007 (Sak nr 027/07)

Igangsettingstillatelse stedstøpte betongkonstruksjoner - Påbygg til eksisterende kontorbygg datert 22.10.2007 (Sak nr 027/07)

Igangsettingstillatelse prefabrikkerte betongkonstruksjoner - Påbygg til eksisterende kontorbygg datert 14.03.2008 (Sak nr 027/07)

Igangsettingstillatelse tømrerarbeid og takteking i forbindelse med råbygg - Påbygg til eksisterende kontorbygg datert 02.05.2008 (Sak nr 027/07)

Igangsettingstillatelse stålarbeider 5. etasje med tilhørende installasjoner - Påbygg til eksisterende kontorbygg datert 12.06.2008 (Sak nr 027/07)

Igangsettingstillatelse innredning av 5. etasje med tilhørende installasjoner - Påbygg til eksisterende kontorbygg datert 16.10.2008 (Sak nr 027/07)

Igangsettingstillatelse prefabrikkerte betongkonstruksjoner - Påbygg til eksisterende kontorbygg datert 22.10.2008 (Sak nr 027/07)

UTVENDIG BRANNTRAPP

Vedtak om godkjenning av utvendig branntrapp datert 15.04.2008 (Sak 301/08)

Søknaden omfattet en utvendig rømningstrapp i forbindelse med godkjente boliger i byggets 5. etasje, (Sak 027/07).

DISPENSASJON FRA TEKNISK FORSKRIFT

Vedtak om godkjenning av tiltak - Dispensasjon fra teknisk forskrift vedrørende snølast - datert 06.11.2008 (Sak nr 929/08)

I forbindelse med påbygg av fløy på Daaeskogen Næringsbygg så var det behov for å forsterke tak på nabofløyene med tanke på snødrev og ras, i tillegg til ordinær snølast. For fløy mot øst måtte taket tilleggsforsterkes. For fløy mot vest ble det søkt om å få etablere organisatoriske tiltak.

ENDRING AV TILTAK

Vedtak om godkjenning av av utvidelse av parkeringskjeller, godkjent i bygg sak 027/07, og endring av arealdisponering/planløsning i 5. etasje (sammenslåing av to leiligheter) samt utvidelse av heis ved trapperom akse 9, F-G. er datert 04.05.2009. Det ble også gitt dispensasjon fra regulert byggelinje. Godkjennelsen gjaldt også som igangsettingstillatelse for de tiltak det allerede var gitt godkjenning til (Sak 327/09)

ENDRING PLASSERING AV LEKEPLASS

Vedtak om godkjenning av endring av plassering av lekeplass - søknad om dispensasjon - datert 02.11.2009. (Sak 844/09)

Søknaden omfattet endret plassering av lekeplassen godkjent i bygg sak 027/07. Det ble også gitt dispensasjon fra regulert byggelinje. Godkjennelsen gjaldt også som igangsettingstillatelse.

MIDLERTIDIGE BRUKSTILLATELSER PÅBYGG

Det ble utstedt en midlertidig brukstillatelse knyttet til påbygg til eksisterende kontorbygg - for leiligheter i

5.etasje - den 18.11.2009. Før ferdigattest kunne begjæres måtte følgende arbeid være utført:

- 3. etasje
- Parkeringskjeller
- Uterom med lekeplass

Dette arbeidet måtte fullføres innen 15.12.2009.

Det ble utstedt en ny midlertidig brukstillatelse knyttet til påbygg til eksisterende kontorbygg - for parkeringskjeller - den 25.10.2011. Før ferdigattest kunne begjæres måtte følgende arbeid være utført:

- Uterom med lekeplass

Dette arbeidet måtte fullføres innen 01.01.2011.

Det foreligger ingen ferdigattest.

Kopi av byggemeldte tegninger av 5. etasje og parkeringskjeller med tilhørende midlertidige brukstillatelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

LOVLIGHET SELVEIERLEILIGHET

Byggetegninger

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

Brannceller

I følge bygningskyndig takstmann er det ikke påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

I følge eier er det ikke utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

I følge bygningskyndig takstmann er det ikke det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

LOVLIGHET BOD I UNDERETASJE

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

LOVLIGHET 3 BILOPPSTILLINGSPLASSER I

GARASJEANLEGG

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

RADONMÅLING

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

INNHold

Leiligheten ligger i femte etasje og inneholder entré/gang, gang, stue, tv-stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, arbeidsrom, garderobesrom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod samt 3 biloppstillingsplasser i underetasjen.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Se punktet ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse for mer informasjon.

AREAL

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 18.06.2024, utført av Sunnmørstakst AS v/ Paul Magne Honningdal.

STANDARD

Den romslige toppleiligheten har store, romslige og lyse rom som fylles med mye dagslys gjennom store vindusflater som strekker seg helt ned til gulvet. Dette skaper en moderne og innbydende atmosfære.

Leiligheten fremstår med høy standard på overflater, innredninger og tekniske installasjoner.

INNVENDIG

Gulvflater med parkett og flis. Veggoverflater med malte flater. Noe tapet. Himlinger med malte flater. Spotter m/ dimming. Etasjeskillere med elementdekker.

Hvite kompakte glatte dører. 2 skyvedører.

Vision Line gjennomgående peisovn med glassdører mot stue og kjøkken. Stålpipe.

Påkosta HTH garderobeinnredninger på soverommene samt på arbeidsrom og omkleddingsrom.

Skyvedørsgarderobe i entré/gang og 3 skyvedører til "vaskerom".

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

KJØKKEN

SieMatic kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. 4 overskap med glassdører, glasshyller og belysning. Granit benkeplater. Underlimt oppvaskkum. Eikeplate med opphengstang på vegg over benkeplate. Integrert stekeovn, dampovn, kaffemaskin og kombinert micro/stekeovn. Fullintegrert kjølfrysenskap med vanddispenser og isbitmaskin. Fullintegrert oppvaskmaskin. Stor øy med induksjon platetopp. Granit benkeplate og her. Skuffeseksjoner på ene siden, og skapdører på motsatt side. Det er Røroshetta takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

VÅTROM

Bad 1 har overflater og sanitært opplegg fra byggeår. HTH servantinnredning med glatte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. Stort speil med integrert belysning. Veggmontert hylle under speil. Vegghengt wc. Dusjhjørne med glassdør.

Bad 2 har HTH servantinnredning med hvite høyglans fronter. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Vegghengt skapinnredning med hvite høyglans fronter, samt åpen hylleløsning på ene vegg. Stort speil i vegg nisje over servantplate. Dusjhjørne med glassdør. Vegghengt wc. Innfliset badekar med inspeksjonsluke.

Vaskerom har HTH innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc, f.eks avløpsrør av stål.

Flexit S7R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

Well Straler gasspeis i stuen. Service utført 2024 i følge eier.

Varmtvannstanken er på 300 liter.

Vannbåren gulvvarme i leiligheten. Fordelerskap i gang.

El-skap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Felles brannvarsling i bygget.

Port-telefon m/kamera.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG
Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3), tilstandsgrad 2 (TG 2) og/eller tilstandsgrad IU (TG IU) . Se utdypende informasjon i den vedlagte tilstandsrapporten.

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLE ALVORLIGE AVVIK
Bygningskyndig taksmann har ikke avdekket noen store eller alvorlige avvik.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 10 mm i gang og på det ene soverommet.

Våtrom - Bad 1 - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall mot sluk, men dette er ikke 100 % tilfredsstillende. Våtrommet fungerer imidlertid med avviket, da det kun mangler noen mm på godkjent fall.

Våtrom - Bad 2 - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er fall mot sluk, men det er ikke 100 % tilfredsstillende. Våtrommet fungerer imidlertid med dette avviket.

Våtrom - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Våtrom - Vaskerom - Overflater Gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dels flatt gulv.

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Våtrom - Bad 1 - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

TILSTANDSGRAD IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom - Bad 1 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG
I følge opplysninger fra Ålesund Brannvesen så ble det utført feiing den 01.11.2021, da ble det registrert mye sot. Det ble også utført feiing den 29.03.2022. Da var det lite sot, og ikke behov for feiing. Det var planlagt feiing den 29.03.2023, men det foreligger ingen dokumentasjon på at den er utført.

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.

HVITEVARER

Kjøkken: Integrrert stekeovn, dampovn, kaffemaskin og kombinert micro-/stekeovn. Fullintegrrert kjøll/fryseskapp med vanddispenser og isbitmaskin. Fullintegrrert oppvaskmaskin. Stor øy med induksjon platetopp og

Rørshetta takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vinskapene som er plassert i bod i leilighet og bod i underetasje medfølger i handelen.

Ovennevnte produkter og installasjoner medfølger/overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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: 237 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 118 m²

BOD

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m² Bod.

UTEBODER

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-e: 4 m² 2 boder (bodene er på henholdsvis 2 m² og 1,5 m²)

LEILIGHET

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 237 m² Entré/gang, gang, stue, tv-stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, arbeidsrom, garderoberom og bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

118 m² Takterrasse.

IKKE MÅLBARE AREALER

Leiligheten disponerer 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Disse er ved siden av hverandre, og 2 av dem har monterte elbil-ladere. Ikke målbart areal.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tomten og alle deler av bygningen som ikke er oppdelt i seksjoner skal være fellesareal. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

LOVLIGHET SELVEIERLEILIGHET

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

LOVLIGHET BOD I UNDERETASJE

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

LOVLIGHET 3 BILOPPSTILLINGSPLASSE I

GARASJEANLEGG

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

ØKONOMI PRISANTYDNING

Kr. 18 000 000,-

VERDITAKST

Kr 18 000 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 10 970,- for år 2024

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

De ovennevnte kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt feie-/tilsynsgebyr.

De øvrige kommunale avgiftene, som inkluderer vanngebyr, avløpsgebyr, feie-/tilsynsgebyr og renovasjon samarbeid, er inkludert i sameiets felleskostnader.

Det er installert vannmåler og avgiften sameiet faktureres vil derfor variere med forbruket.

Avgiften fordeles over 4 terminer per år, med betalingsfrist 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

FELLESKOSTNADER

Kr. 7 752,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kommunale avgifter, strømkostnader fellesareal, fjernvarme, renhold, vaktmestertjeneste, brøyting/snørydding, service og vedlikehold bygg, reparasjon og vedlikehold utstyr, revisjonshonorar, regnskapshonorar, brannforebyggende tiltak og FDV-K samt øvrige driftskostnader.

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hvert kvartal, dvs kr 7 752,- x 3 = Totalt kr 23 256,- per kvartal.

Åkonto felleskostnader og fjernvarme blir avregnet en gang året.

Det er også vedtatt en ekstraordinær innbetaling av vedlikehold årlig. Dette for å dekke inn den negative egenkapitalen fra 2019 (da felleslånet ble tatt opp). Sameierne har blitt fakturert årlig for disse ekstraordinære fellesutgiftene, i dette tilfelle kr 2 943,-. Dette ble bestemt på årsmøte i 2020 ihht. til protokollen.

I følge informasjon fra forretningsfører/styreleder skal dette gjøres til og med 2026.

Felleskostnadene med 5 % fra og med 0.01.2024, og i følger styreleder er det ikke planlagt nye endringer per 19.07.2024.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordels mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Også ellers kan sameierne etter reglene om ekstraordinært sameiemøte ta opp spørsmålet om endring av fordeling. En hver fastsettelse av fordelingen skal bygge på rettferds- og likhetsprinsippet.

Se vedlagte vedtekter for mer informasjon.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 874 157,- som primærbolig for 2022

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 121 797,- som sekundærbolig for 2022

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 18 000 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

1) 2,5% dokumentavgift av prisantydning og andel fellesgjeld

2) Tinglysingsgebyr skjøte kr. 500,-

3) Tinglysingsgebyr kr. 500,-

4) Boligkjøperforsikring PLUSS kr. 13 200,- (valgfritt)

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter:

Kr. 18 464 200,-

Av dette utgjør kr. 0,- andel fellesgjeld.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

• Ovennevnte omkostninger er inkludert

Boligkjøperforsikring Pluss, det er mulig å velge ordinær Boligkjøperforsikring i stedet til kr. 10 400,-.

• Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

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

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er

overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1998/8038-1/58 06.07.1998 BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 25 BNR: 299

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 337 FNR: 0 SNR: 7 m.fl.

Dvs: Jfr. Erklæring datert 02.07.1998/tinglyst 06.07.1998:
Det erklæres herved at undertegnede, som eier av gnr 25, bnr 337 i Ålesund kommune, gir eiendommen gnr 25, bnr 299 i Ålesund kommune en evigvarende bruksrett til adkomsten over gnr 25, nmr 337 for tilkomst til gnr 25, bnr 299.

Felles vedlikehold av veien pålegges eierne av gnr 25, bnr 337 og gnr 25, bnr 299 i Ålesund kommune.

GRUNNDATA

2009/948508-1/200 09.12.2009 RESEK/TILLEGGSSSEK

Nye seksjoner:

SNR: 24

Formål: Næring

Sameiebrøk: 988/13151

SNR: 25

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1028/13151

SNR: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 258/13151

SNR: 27

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 110/13151

SNR: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 110/13151

SNR: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 110/13151

SNR: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 104/13151

2020/859757-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 25 BNR: 337 FNR: 0 SNR: 26

2024/885118-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 25 BNR: 337 FNR: 0 SNR: 26

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For mer informasjon om erklæringer/tilliggende rettigheter ta kontakt med meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

17.07.2024

FORSIKRINGSSELSKAP

Veno Forsikringsmegling

OM SAMEIET

Sameiet Daaeskogen Næringsbygg består av samtlige seksjoner i eiendommen gnr 25, bnr 337 i Ålesund kommune.

Tomten og alle deler av bygningen som ikke er oppdelt i seksjoner skal være fellesareal. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 0,- pr. 19.07.2024

KOMMENTAR FELLESgjELD

Sameiet har ingen felles lån per 19.07.2024 (felles lån ble innfridd den 08.06.2024).

Forretningsfører opplyser at siden dette er et næringsbygg, så blir det ikke utarbeidet andelsoppgaver som viser andel formue og andel fellesgjeld.

ANDEL FORMUE

Kr. 0,- pr. 19.07.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

RESULTATREGNSKAP 2023

Sameiet hadde sum driftsinntekter på kr 4 558 224,- og sum driftskostnader på kr 4 218 207,-. Dette ga et driftsresultat på kr 340 016,-. Justert for finansposter så endre resultatet på kr 311 564,-. Årsresultatet ble overført til udekket tap.

BALANSE 2023

Sameiet hadde sum fordringer på kr 477 104,- og sum omløpsmidler på kr 189 412,-. Sum eiendeler 31.12.2023 var 666 516,-.

Sum egenkapital per 31.12.2023 var kr - 17 155,-. Sum langsiktig gjeld var kr 173 314,- og sum kortsiktig gjeld var 510 357,-, totalt sum gjeld var kr 683 671,-. Sum egenkapital og gjeld endte på kr 666 516,-.

TIL INFO

Annen egenkapital per 01.01.2023: kr - 328 719,-
Tilført fra årsresultat: kr 311 564,-
Annen egenkapital per 31.12.2023: Kr - 17 155,-

Egenkapitalen er negativ da sameiet hadde ekstraordinære utgifter til vedlikehold i 2019.

På grunn av økte parkeringsinntekter har egenkapitalen bedret seg, men er fortsatt negativ per 31.12.2023. Selskapet har budsjettert med positiv inntjening også i 2024, og det forventes en positiv egenkapital i 2024. Forutsetning for videre drift er derfor tilstede.

Sameiet hadde et lån på kr 173 314,- per 31.12.2023. Det ble ikke stilt sikkerhet for lånet. Lånet ble i følge styreleder innfridd den 08.06.2024.

Protokoll fra siste årsmøte avholdt 30.04.2024 og regnskap for 2023 er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

FORRETNINGSFØRER

Sparebank 1 Regnskapshuset Smn AS

STYRELEDER

Inger Johanne Langeland

FORKJØPSRETT

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Med de unntak som måtte følge av sameiets vedtekter har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til salg, pantsettelse og fremtidig leie. Salg og fremleie skal imidlertid meddeles styret eller forretningsfører for registrering.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. I følge styreleder i sameiet skal dyrehold vurderes av styret i sameiet i hvert enkelt tilfelle.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Dersom vedlikehold ikke blir gjennomført, kan sameiemøtet beslutte å la vedlikeholdes utføres for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent i sameiemøtet.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adkomst til sin seksjon for eventuell utbedring av skade i andre seksjoner og/eller fellesareal.

Endring av fasadekledning, endring av utvendig farge o.l., utbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, kan skje etter samlet plan utarbeidet av styret og godkjent i sameiemøtet.

Det tas sikte på å opprette et vedlikeholdsfond i tillegg til de midler som eventuelt opparbeides gjennom fellesutgiftene. Styret skal fremme skriftlig forslag om fondets størrelse og øvrige bestemmelser. Fondet skal vedtas av sameiemøtet før det gyldig kan opprettes.

Ovennevnte er et utdrag fra vedtekter for sameiet Daaeskogen Næringsbygg per mai 2014 (siste versjon av sameiets vedtekter). Meglerforetaket er ikke gjort kjent med at det foreligger noen husordensregler for sameiet.

Komplette vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Fellespliktene er satt bort til aktører innen renhold og vaktmestertjeneste.

DIVERSE OPPLYSNINGER LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper

likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Medio 2025, og etter nærmere avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

12.08.2024

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS
Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

ANSVARLIG MEGLER

Espen Johansen, Eiendomsmegler MNEF
Epost: johansen@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 0.67 % av kjøpesum (inkl. mva).

Prosentprovisjonen utgjør uansett minimum:

Kr. 110 000,- (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 12 500,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Notars digitale markedspakke kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Fotografering kr. 5 000,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Trykking av prospekt kr. 1 000,- (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 markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

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 bygningssakkyndig 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.

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.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon. Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Midlertidige brukstillatelser
- Utdrag fra tinglyst reseksjonering
- Vedtekter
- Situasjonsskart

- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

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.

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

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.

Plantegning



Langlandsvegen 19

notar.no

@notarsore

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

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

LANGELANDSVEGEN 19

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjente plantegninger
- Midlertidige brukstillatelser
- Utdrag fra tinglyst reseksjonering
- Vedtekter
- Situasjonskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- Dok-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Langelandsvegen 19, 6010 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 25, bnr. 337, snr. 26

Markedsverdi

18 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 18.06.2024

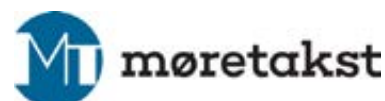
Oppdragsnr.: 18657-1606

Referansenummer: RF1835

Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal

Vår ref: Paul Magne
Honningdal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



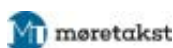
Rapportansvarlig

Paul Magne Honningdal

Uavhengig Takstingeniør

paul@moretakst.no

952 08 827



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Støpte grunnmur/yttervegger. Yttertak på bygget er tekkt med pvc takfolie. Fasader på bygget er forblendet med teglstein og vedlikeholdsfrie fasadeplater.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Utvendige vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte karmer. 2 stk velux overlysvinduer.
Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. 2 balkongskyvedører, og 2 enkle balkongdører med utvendige vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte karmer.
Flislagt takterrasse på ca. 118 m2. Det er drenerister. Glassrekkverk i stållammer.
Strømuttak, belysning og vannuttak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med parkett og flis
Veggoverflater med malte flater. Noe tapet.
Himlinger med malte flater. Spotter m/dimming.
Etasjeskillere med elementdekker.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Vision Line gjennomgående peisovn med glassdører mot stue og kjøkken. Stålpipen.
Hvite kompakte glatte dører. 2 skyvedører.
Påkostet HTH garderobeinnredninger på soverommene, arbeidsrom og omkleddingsrom.
Skyvedørgarderobe i entre/gang, og 3 skyvedører til "vaskerom".

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

HTH servantinnredning med glatte fronter.
Helstøpt kompositt servantplate. Stort speil med integrert belysning. Veggmontert hylle under speil.

Vegghengt wc. Dusjhjørne med glassdør.

Bad 2

HTH servantinnredning med hvite høyglans fronter. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Vegghengt skapinnredning med hvite høyglans fronter, samt åpen hylleløsning på ene vegg. Stort speil i veggnisje over servantplate.
Dusjhjørne med glassdør. Vegghengt wc. Innfliset badekar med inspeksjonsluke.

Vaskerom

HTH innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sie-Matic kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. 4 overskap med glassdører, glasshyller og belysning. Granit benkeplater. Underlimt oppvaskkum. Eikeplate med opphengsstang på vegg over benkeplate. Integrert stekeovn, dampovn, kaffemaskin, og kombinert micro/stekeovn. Fullintegrert kjøll/fryseskap med vanddispenser og isbitmaskin. Fullintegrert oppvaskmaskin. Stor øy med induksjon platetopp. Granit benkeplate. Skuffeseksjoner på ene siden, og skapdører på motsatt side. Det er Rørshetta takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc, f.eks avløpsrør av stål.

Flexit S7R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom.

Well Straler gasspeis i stuen. Service utført 2024 i følge eier.

Varmtvannstanken er på 300 liter.

Vannbåren gulvvarme i leiligheten. Fordelerskap i gang.

El-skap med automatsikringer.

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Felles brannvarsling i bygget.

Port-telefon m/kamera.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Tomten er opparbeidet med asfalt og parkeringsområder. Fin utsikt syd, øst og vest mot bl. annet Sunnmørsfjellene, Hjørundfjorden, Emblemsfjellet, og vestover mot Sulafjellet/Breisundet og med Runde lengst vest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	237 m ²
Totalpris	18 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 18 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Bod

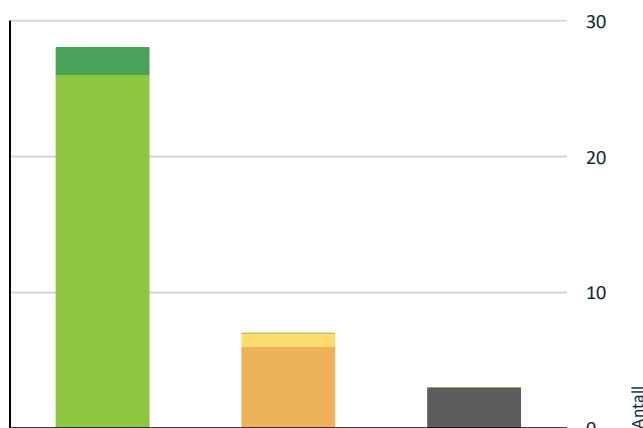
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg

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

Sammendrag av boligens tilstand

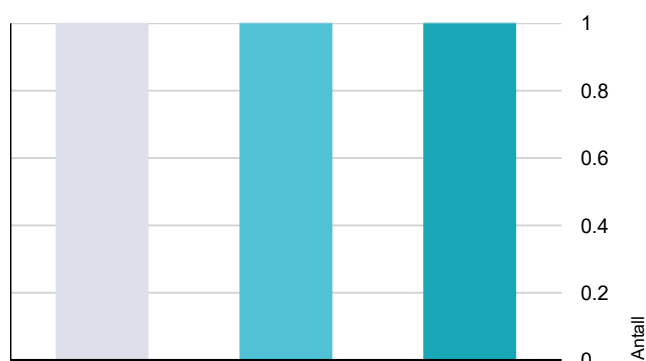
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 5. Etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2010

Kommentar
Opplyst av eier

Anvendelse
Selveierleilighet

Standard
Leiligheten fremstår med høy standard på overflater/innredninger og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må forventes.

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Ny Rørshetta takhengt kjøkkenvifte.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige vedlikeholdsfrie aluminiumsbelagte karmen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Velux overlysvinduer

2 stk velux overlysvinduer.

TG 1 Dører

Brann/lydklassifisert ytterdør til leiligheten. 2 balkongskyvedører, og 2 enkle balkongdører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Flislagt takterrasse på ca. 118 m². Det er dreneringer. Glassrekkverk i stålrammer. Strømuttak, belysning og vannuttak.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.
- Stedvis bom under fliser, og stedvis noe dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bom under flis, og manglende fuger.

Tilstandsrapport



Løs flis i enden på drenerist.



Stedvis bom under fliser inntil drenerister.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater med parkett og flis
Veggoverflater med malte flater. Noe tapet.
Himlinger med malte flater. Spotter m/dimming.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med elementdekker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 10 mm i gang og på ene soverom.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Vision Line gjennomgående peisovn med glassdører mot stue og kjøkken. Stålpipes.



Vision Line gjennomgående peisovn med glassdører mot stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Hvite kompakte glatte dører. 2 skyvedører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Påkostet HTH garderobeinnredninger på soverommene, arbeidsrom og omklingsrom. Skyvedørgarderobe i entre/gang, og 3 skyvedører til "vaskerom".

VÅTROM

5. ETASJE > BAD 1

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger. Malt gips himling. Halogenspotter i himling.

5. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.

Vurdering av avvik:

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

Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Mangler kun noen mm på godkjent fall.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig slukmansjett.



Plastsluk i dusjhjørnet.

5. ETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

HTH servantinnredning med glatte fronter. Helstøpt kompositt servantplate. Stort speil med integrert belysning. Veggmontert hylle under speil.

Vegghengt wc. Dusjhjørne med glassdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Servantinnredning.



Dusjhjørne med nedsenket gulv.

5. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

5. ETASJE > BAD 1

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er forbundet med for stor risiko for å skade rørinstallasjoner i vegg mot badet. Veggscanner indikerer mye røropplegg i veggene. Flere fordelerskap i de aktuelle områdene.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

5. ETASJE > BAD 2

Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegg og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger. Malt gipshimling. Halogenspotter med dimming.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

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

Fall mot sluk, men ikke 100 % tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastluker, og smøremembran med ukjent utførelse. Synlige slukmansjetter og smøremembran.



Sluk i dusjhjørnet.



Sluk under innfliset badekar.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

HTH servanttinnredning med hvite høyglans fronter. Helstøpt kompositt servantplate med 2 servanter. Vegghengt skapinnredning med hvite høyglans fronter, samt åpen hylleløsning på ene vegg. Stort speil i vegg nisje over servantplate. Dusjhjørne med glassdør. Vegghengt wc. Innfliset badekar med inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Anbefaler å lage et lite drenshull i overgang gulv/vegg under vegghengt wc.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra 2 takventiler i rommet.

5. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Bl. annet skapinnredning mot våtsone, og veggscanner med utslag på røropplegg i våtsone. Vurdert som risikofyllt med hullboring.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Dels flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere vannalarm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig slukmansjett.



Plastsluk

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

HTH innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med stålkum. Opplegg for vaskemaskin.



Opplegg for vaskemaskin bak skyvedører.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil.

5. ETASJE > VASKEROM

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone mot naboleilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sie-Matic kjøkkeninnredning med hvite høyglans fronter. 4 overskap med glassdører, glasshyller og belysning. Granit benkeplater. Underlimt oppvaskkum. Eikeplate med opphengsstang på vegg over benkeplate. Integrert stekeovn, dampovn, kaffemaskin, og kombinert micro/stekeovn. Fullintegrert kjøl/fryseskap med vanddispenser og isbitmaskin. Fullintegrert oppvaskmaskin. Stor øy med induksjon platetopp. Granit benkeplate. Skuffeseksjoner på ene siden, og skapdører på motsatt side.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er Røroshetta takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



Det er Røroshetta takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg. Noe kobbervannrør.



Fordelerskap med rør i rør opplegg



Fordelerskap med rør i rør opplegg

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc, f.eks avløpsrør av stål.

TG 1 Ventilasjon

Flexit S7R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/ filtrert friskluft til øvrige rom.



Flexit S7R balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Well Straler gasspeis i stuen. Service utført 2024 i følge eier.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 300 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Blandeventil.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i leiligheten. Stoppekran i himling soverom.



Fordelerskap for vannbåren gulvvarme.



Stoppekran i himling soverom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



El-kontroll 2023.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

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

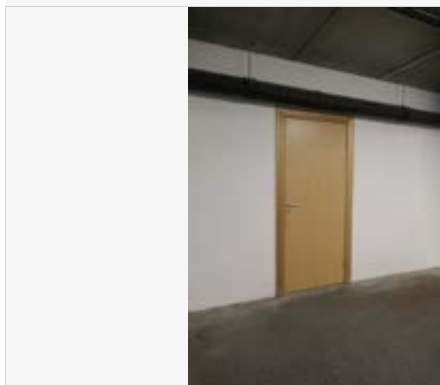
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1998

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal standard på boden utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må forventes.

Beskrivelse

Bod i underetasje med støpt gulv. Elementdekke i himling. HTH innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Opplagt lys og strøm. Glatt finert bod-dør.

Uteboder

**Anvendelse**

Uteboder

Byggeår

2010

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal standard på bodene utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Noe vedlikehold må forventes. Se pkt. 9 i eiers egenerklæring.

Beskrivelse

Det er to uteboder på takterrassen. Bodene har flislagte gulv. Bindingsverk yttervegger med utvendig liggende trespiler (vedlikeholdsfrie plater innenfor spilene). Yttertak er tekket med pvc takfolie. Bodene har vedlikeholdsfrie dører. Opplagt lys og strøm.

3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg



Anvendelse

3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg

Byggeår

1998

Kommentar

Opplyst av eier

Standard

Normal standard utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold må forventes.

Beskrivelse

Leiligheten disponerer 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Disse er ved siden av hverandre, og 2 av dem har monterte elbil-ladere.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

237 m²/237 m²

Selveierleilighet: Entré, Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Arbeidsrom, Omkleddningsrom, TV-stue, Bod

Andre bygg: Bod, Uteboder, 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 18 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 18 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

18 000 000

Konklusjon markedsverdi

18 000 000

Markedsvurdering

18000000

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 79 m² 2003 2 sov	22-01-2024	4 990 000	4 950 000	0	4 950 000	62 658
2 Langelandsvegen 42 ,6010 ÅLESUND 78 m² 2003 2 sov	06-05-2024	4 650 000	4 550 000	0	4 550 000	58 333
3 Breivikvegen 1A ,6018 ÅLESUND 79 m² 2019 2 sov	11-01-2024	4 690 000	4 500 000	0	4 500 000	56 962
4 Breivikvegen 1A ,6018 ÅLESUND 77 m² 2019 2 sov	09-01-2024	4 300 000	4 380 000	0	4 380 000	56 883
5 Breivikvegen 1C ,6018 ÅLESUND 81 m² 2019 2 sov	20-05-2024	4 700 000	4 550 000	0	4 550 000	56 173
6 Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 84 m² 2003 2 sov	18-01-2024	4 800 000	4 550 000	0	4 550 000	54 167
7 Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 117 m² 2003 2 sov	29-09-2020	5 950 000	6 100 000	0	6 100 000	52 137
8 Langelandsvegen 40 ,6010 ÅLESUND 116 m² 2003 2 sov	23-05-2023	6 150 000	6 000 000	0	6 000 000	51 724

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader inkludert fjernvarme ca. beløp.	Kr.	93 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	93 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	12 600 000
Diverse	Kr.	1 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	12 950 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	180 000

Uteboder

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uteboder	Kr.	40 000

3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	14 220 000
------------------------------------	------------	-------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	4 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	4 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	18 200 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

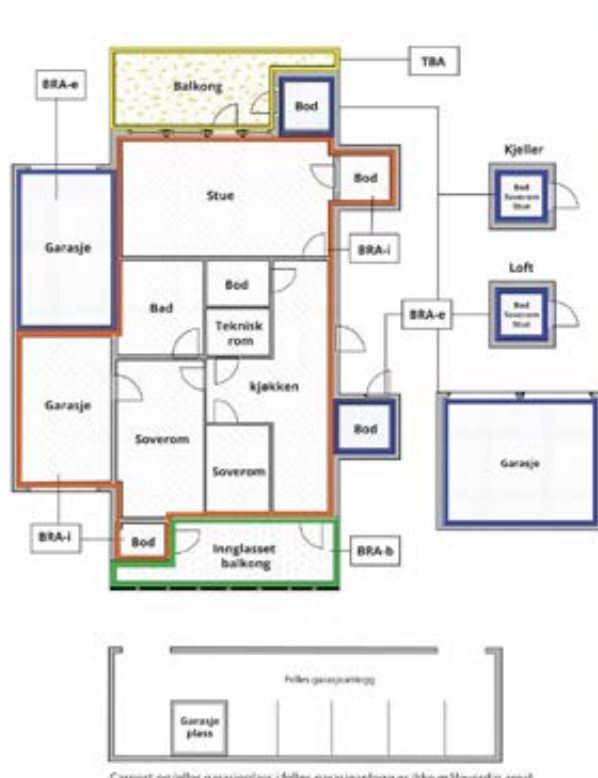
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje	237			237	118		237
SUM	237				118		237
SUM BRA	237						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré/gang , Gang , Stue/kjøkken , Bad 1, Bad 2, Vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Arbeidsrom , Omkleddingsrom , TV-stue , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		11		11			11
SUM		11					11
SUM BRA	11						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Uteboder

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. Etasje		4		4			4
SUM		4					4
SUM BRA	4						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

2 boder på terrassen på henholdsvis 2 m2 og 1,5 m2.

3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer 3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegget i underetasjen. Disse er ved siden av hverandre, og 2 av dem har monterte elbil-ladere. Ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	230	7
Bod	0	11
Uteboder	0	4
3 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Paul Magne Honningdal	Takstingeniør
	Astrid Tynes Farstad	Kunde
	Jan Henry Farstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	25	337		26	7651.2 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Langelandsvegen 19

Hjemmelshaver

Farstad Astrid Tynes, Farstad Jan Henry

Eierandel

258 / 13151

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet med sentral beliggenhet på Moa, i påbygd boligetasje fra 2010 beliggende i kombinert bolig/næringsbygg på Moa i i Ålesund kommune - selve næringsbygget er fra 1998. Den takserte leiligheten ligger i 5. etasje. Mange fine turmuligheter i nærområdet. Nærområdet består i hovedsak av næringsbygg og boligbygg av forskjellig karakter. Moa-senteret ligger i umiddelbar nærhet med alle fasiliteter, og mindre golfbane syd for eiendommen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt og parkeringsområder. Fin utsikt syd, øst og vest mot bl. annet Sunnmørsfjellene, Hjørundfjorden, Emblemsfjellet, og vestover mot Sulafjellet/Breisundet og med Runde lengst vest.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring dekkes i fellesutgifter				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	04.05.2009		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	23.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsbestemmelser	01.09.2005		Gjennomgått	0	Nei
Matrikkelrapport	24.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Midlertidig Brukstillatelse	18.11.2009		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF1835>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0212/24	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Astrid Farstad	Jan Henry Farstad

Gateadresse	
Langelandsvegen 19	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6010

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/avtalenr.

Document reference: 2-0212/24

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

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

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Fukt/råte i spiler i utvendig bod på terrasse. Planlagt utbedret i 2024

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

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent kontroll 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ladeboks

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, tømmerarbeid 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

Nei

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 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnad avtalt økes 5% fra 2024

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til 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
Astrid Farstad	f494eac751ca7e5e493e5ee 87b9cf376f7434d21	01.08.2024 13:45:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Farstad	d4a449ea00dd6ebd15d9a7 a4834bde27de36e64e	01.08.2024 13:46:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 2-0212/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Langelandsvegen 19

Nabolaget Fremmerholen/Nedre Holen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Vindgårdskiftet	4 min 
Totalt 17 ulike linjer	0.3 km
 Ålesund Lufthavn, Vigra	27 min 

Skoler

Åse skole (1-7 kl.)	13 min 
290 elever, 16 klasser	1 km
Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	26 min 
610 elever, 32 klasser	1.9 km
Lerstad barneskole (1-7 kl.)	8 min 
216 elever, 12 klasser	2.8 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 
502 elever, 19 klasser	1.6 km
Borgund vidaregåande skole	23 min 
730 elever, 54 klasser	1.6 km
Spjelkavik videregående skole	25 min 
492 elever	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

 Circle K Moa	0.1 km
 AMFI Moa - Nord	6 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

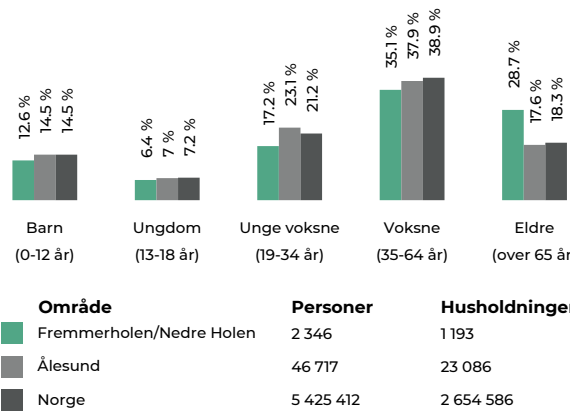
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brisk barnehage (1-5 år)	5 min 
49 barn	0.3 km
Preg barnehager Ålesund (1-5 år)	14 min 
62 barn	1.1 km
Høgvoll barnehage (1-5 år)	17 min 
95 barn	1.2 km

Dagligvare

Coop Obs Stormoa	7 min 
PostNord	0.5 km
Eurospar Moa	7 min 

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået

Lite støynivå 94/100

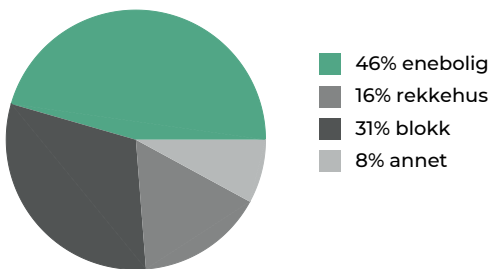
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

 Herd Idrettspark	7 min 
Fotball	0.5 km
 Moa grusbane	7 min 
Fotball	0.5 km
 Family Sports Club Moa	0 km
 EasyFit Ålesund (feb.2020)	7 min 

Boligmasse



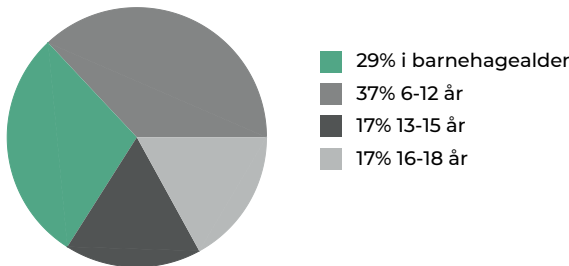
«Trygt og koselig, med kort vei til det meste.»

Sitat fra en lokalkjent

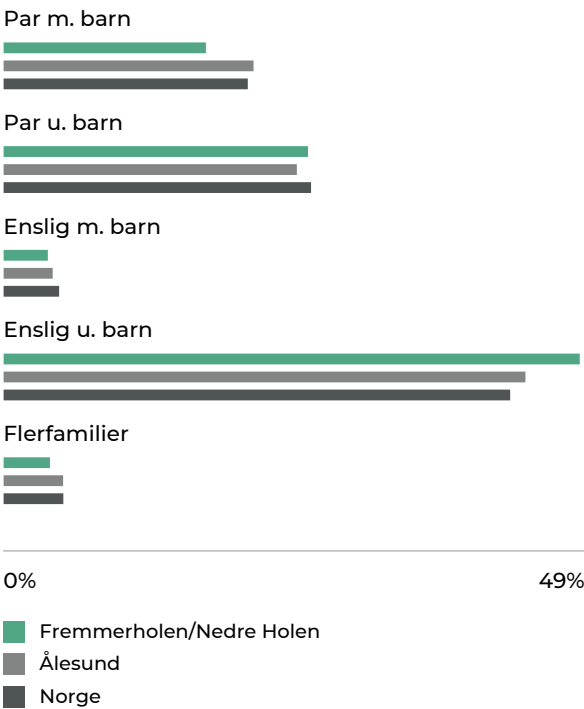
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	7 min 
 Boots apotek Moa	0.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

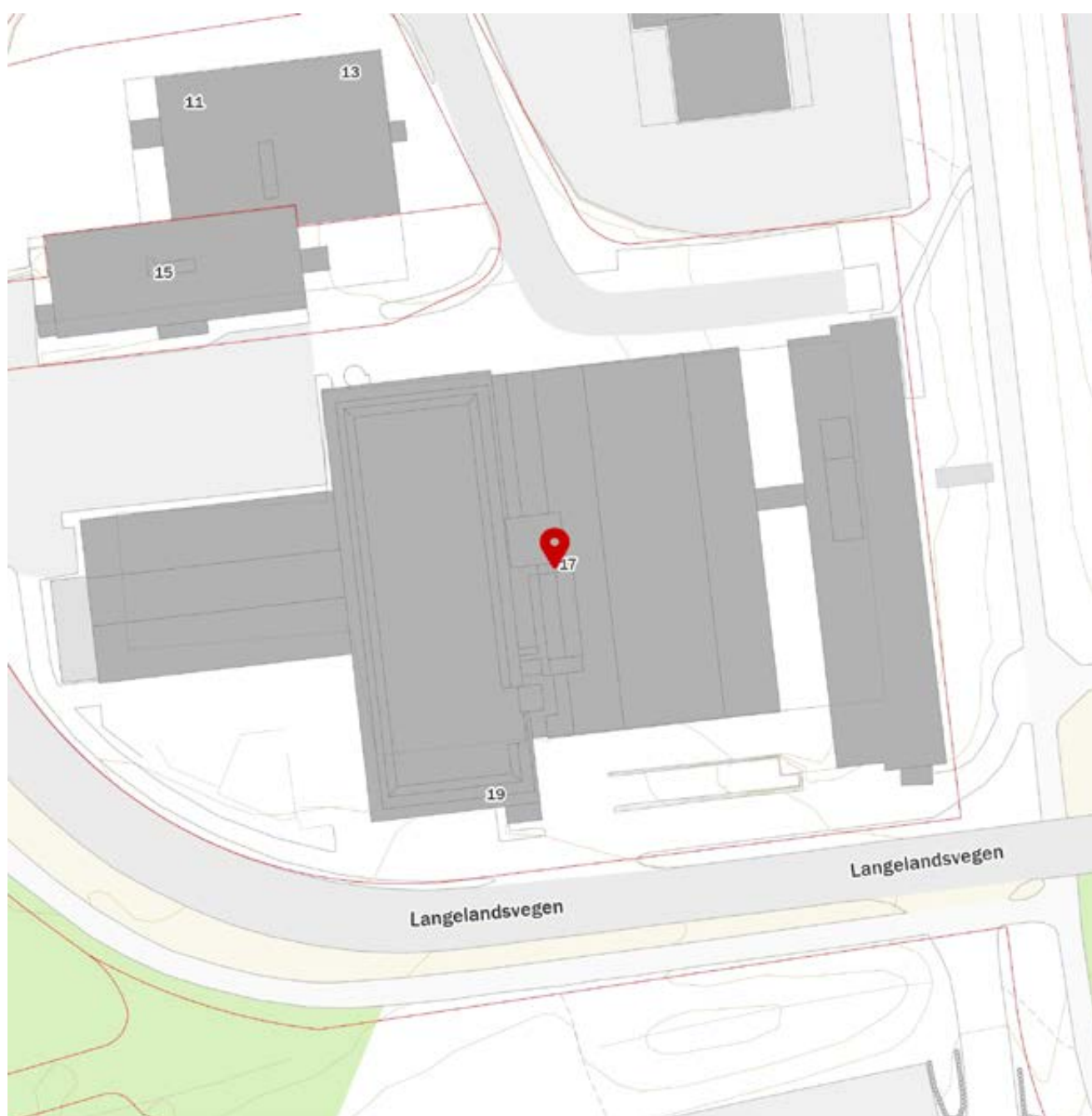
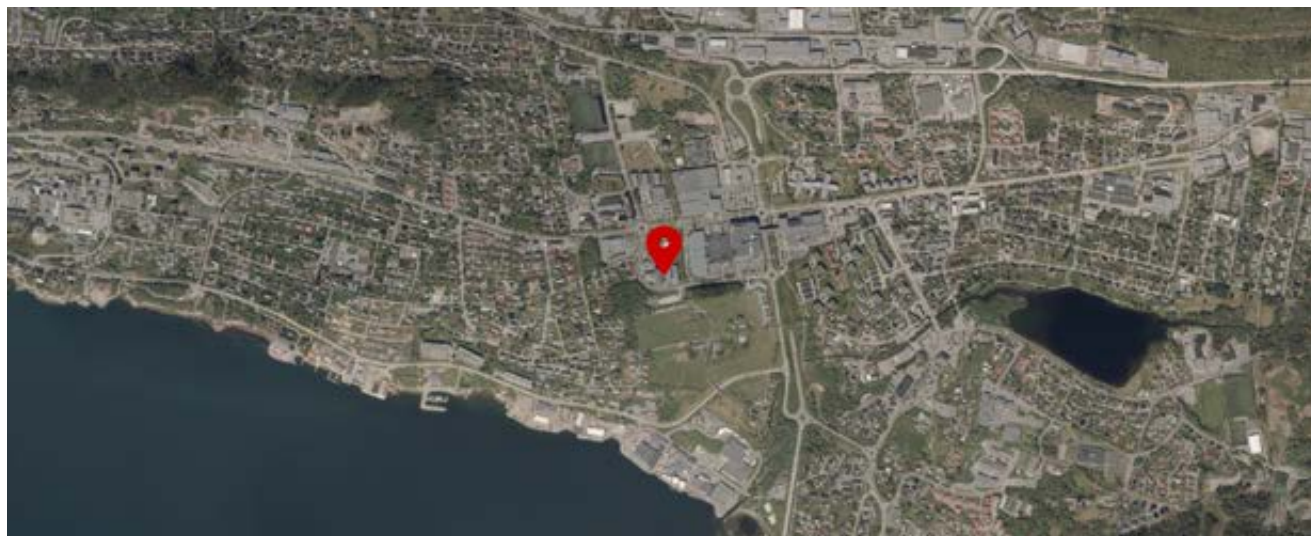


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Notar Moa kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

5

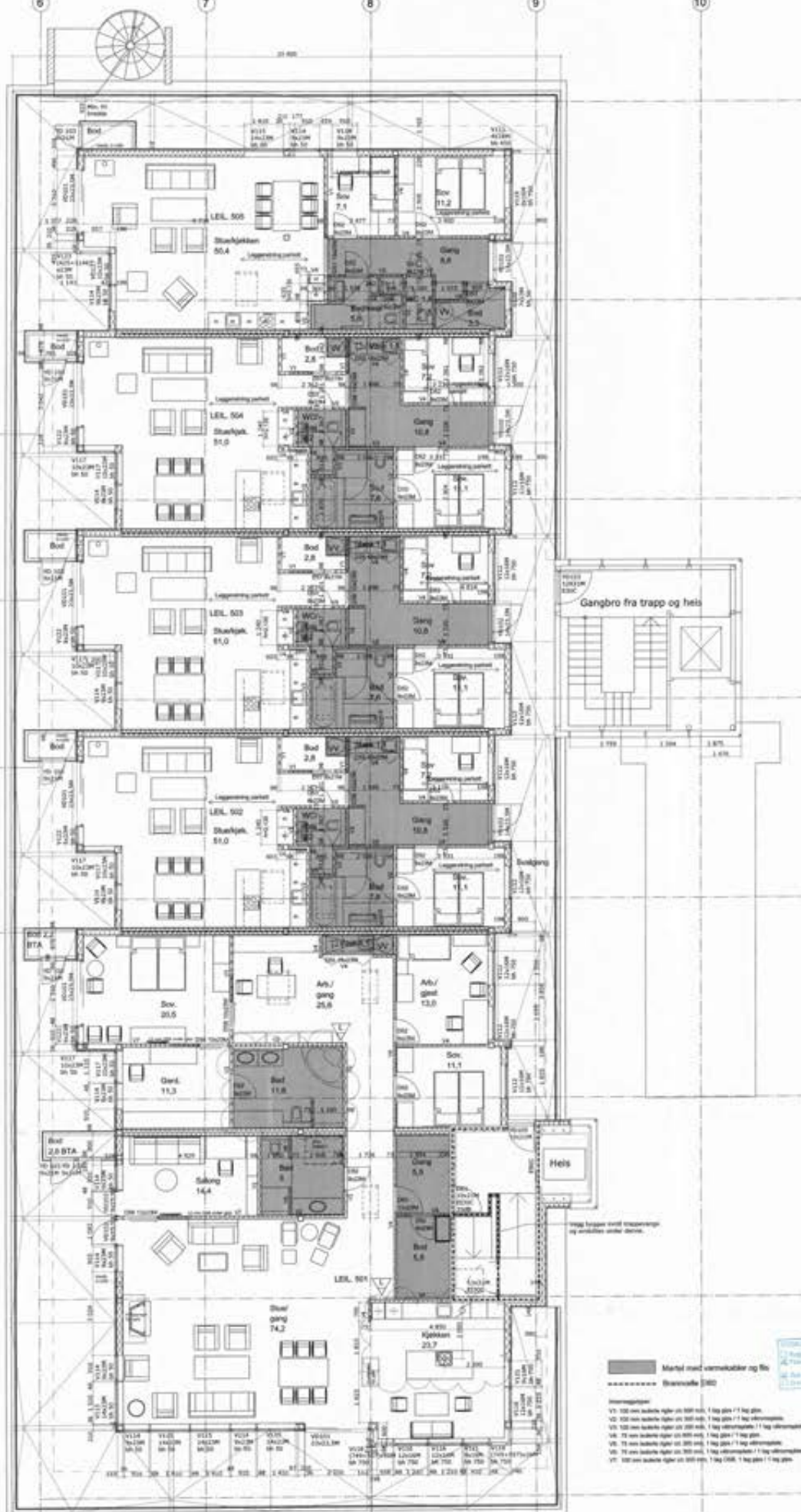
6

7

8

9

10



Mønt med vaskemaskin og Bø
Bø

Innbyggere:
V1: 100 m² leilighet til 100 m², 1 kg gips / 1 kg gips
V2: 100 m² leilighet til 100 m², 1 kg gips / 1 kg gips
V3: 100 m² leilighet til 100 m², 1 kg gips / 1 kg gips
V4: 75 m² leilighet til 100 m², 1 kg gips / 1 kg gips
V5: 75 m² leilighet til 100 m², 1 kg gips / 1 kg gips
V6: 75 m² leilighet til 100 m², 1 kg gips / 1 kg gips
V7: 100 m² leilighet til 100 m², 1 kg gips / 1 kg gips

NB! SAMMENSLÅING AV
LEILIGHETER ER IKKE
BYGGEMELDTE OG GODKJENT.

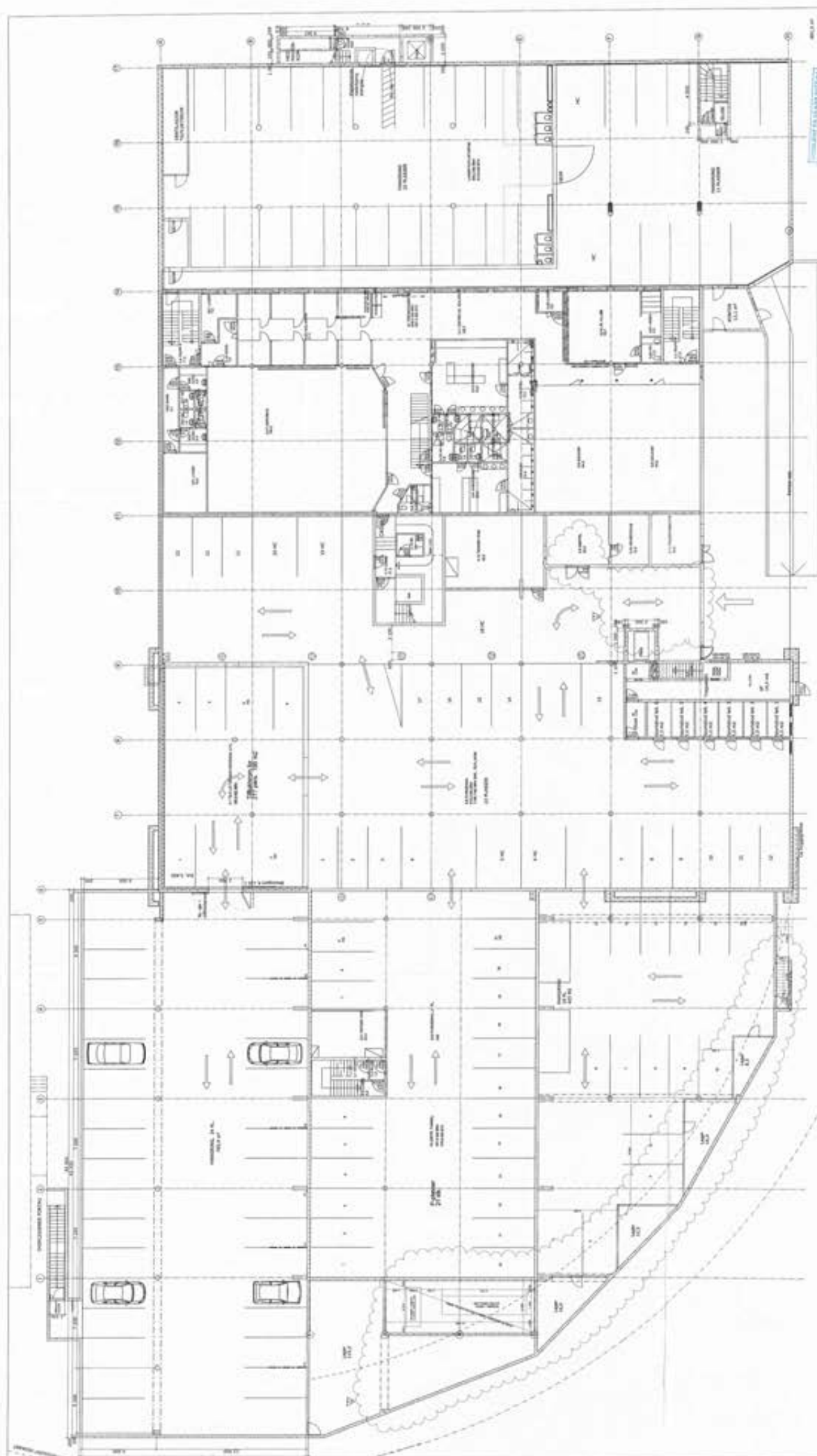
Utskriftsnummer	Utskriftsdato	Utskriftssted
1	2019-01-10	1
2	2019-01-10	2
3	2019-01-10	3
4	2019-01-10	4
5	2019-01-10	5
6	2019-01-10	6
7	2019-01-10	7
8	2019-01-10	8
9	2019-01-10	9
10	2019-01-10	10
11	2019-01-10	11
12	2019-01-10	12
13	2019-01-10	13
14	2019-01-10	14
15	2019-01-10	15
16	2019-01-10	16
17	2019-01-10	17
18	2019-01-10	18
19	2019-01-10	19
20	2019-01-10	20
21	2019-01-10	21
22	2019-01-10	22
23	2019-01-10	23
24	2019-01-10	24
25	2019-01-10	25
26	2019-01-10	26
27	2019-01-10	27
28	2019-01-10	28
29	2019-01-10	29
30	2019-01-10	30
31	2019-01-10	31
32	2019-01-10	32
33	2019-01-10	33
34	2019-01-10	34
35	2019-01-10	35
36	2019-01-10	36
37	2019-01-10	37
38	2019-01-10	38
39	2019-01-10	39
40	2019-01-10	40
41	2019-01-10	41
42	2019-01-10	42
43	2019-01-10	43
44	2019-01-10	44
45	2019-01-10	45
46	2019-01-10	46
47	2019-01-10	47
48	2019-01-10	48
49	2019-01-10	49
50	2019-01-10	50
51	2019-01-10	51
52	2019-01-10	52
53	2019-01-10	53
54	2019-01-10	54
55	2019-01-10	55
56	2019-01-10	56
57	2019-01-10	57
58	2019-01-10	58
59	2019-01-10	59
60	2019-01-10	60
61	2019-01-10	61
62	2019-01-10	62
63	2019-01-10	63
64	2019-01-10	64
65	2019-01-10	65
66	2019-01-10	66
67	2019-01-10	67
68	2019-01-10	68
69	2019-01-10	69
70	2019-01-10	70
71	2019-01-10	71
72	2019-01-10	72
73	2019-01-10	73
74	2019-01-10	74
75	2019-01-10	75
76	2019-01-10	76
77	2019-01-10	77
78	2019-01-10	78
79	2019-01-10	79
80	2019-01-10	80
81	2019-01-10	81
82	2019-01-10	82
83	2019-01-10	83
84	2019-01-10	84
85	2019-01-10	85
86	2019-01-10	86
87	2019-01-10	87
88	2019-01-10	88
89	2019-01-10	89
90	2019-01-10	90
91	2019-01-10	91
92	2019-01-10	92
93	2019-01-10	93
94	2019-01-10	94
95	2019-01-10	95
96	2019-01-10	96
97	2019-01-10	97
98	2019-01-10	98
99	2019-01-10	99
100	2019-01-10	100

Daaskegen Eendom AS
DAASKEGEN NÆRINGSBYGG,
PLAN 5. ETASJE

Utskriftsnummer: 55
Utskriftsdato: 2019-01-10
Utskriftssted: 1

55

L

[illegible]

Ålesund kommune

Plan og bygning

Siv.ark. Øyvind Drageseth
Apotekergata 9 A

6004 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/06/3914-83/ 25/337

Dato:
18.11.2009

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.:	07	Grunnkrets nr.:	0704
Adresse:	Gnr.	25	Bnr.	337
Søknad av:				Langelandsvegen
Tiltakets art:		07.02.07		
Tiltakshaver:		Påbygg til eksisterende kontorbygg		
Ansvarlig søker:		Sameiet Daaeskogen Næringsbygg		
Byggetillatelse:		Siv.ark. Øyvind Drageseth		
Igangsettingstillatelse		27.03.07 , del.sak nr. 027/07		
		22.10.07,14.03.08,02.05.08,12.06.08,8.10.08,16.10.08,07.01.09,05.05.09,11.05.09		

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for [leiligheter i 5.etasje](#)

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- [3.etasje](#)
- [parkeringskjeller](#)
- [uterom med lekeplass](#)

Dette arbeidet må være utført innen: **15.12.09**

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenværende arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning

Lars Roger Lundanes
fagleder

Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Postadresse: Sentralbord
Serviceboks 21 Tlf 70 16 20 00
6025 ÅLESUND Faks 70 16 20 01
postmottak@alesund.kommune.no

Besøksadresse:

Tlf 70 16 20 00 Bankgiro: 6550.05.05200
Faks 70 16 20 01 Org.nr.: 942.953.119

25 / OKT / 2011

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Saksbehandler
Randi Mordal Hessen
Tlf 70 16 26 25

Deres ref.

Vår ref.
RMH/06/3914-106/ 25/337

Dato:
25.10.2011

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningslovens § 99

Beliggenhet:	Bydel nr.:	07	Grunnkrets nr.:	0704
Adresse:	Gnr.	25	Bnr.	337
Søknad av:		07.02.07		Langelandsvegen
Tiltakets art:		Påbygg til eksisterende kontorbygg		
Tiltakshaver:		Sameiet Daaeskogen Næringsbygg		
Ansvarlig søker:		Siv.ark. Øyvind Drageseth / PLOT arkitekter as		
Byggetillatelse:		27.03.07, del.sak nr. 027/07		
Igangsettingstillatelse		22.10.07, 14.03.08, 02.05.08, 12.06.08, 8.10.08, 16.10.08, 07.01.09, 05.05.09, 11.05.09, 01.02.10 og 11.11.2010		

Sluttkontroll for del av arbeid er foretatt av kontrollansvarlig og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for **parkeringskjeller**

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

- uterom med lekeplass

Dette arbeidet må være utført innen: 01.01.2011

Før ferdigattest gis, må det foreligge ny sluttkontroll der kontrollansvarlig bekrefter at gjenstående arbeider er fullført og kontrollert med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelser.

Med hilsen
Virksomhet for plan og bygning


Lars Roger Lundanes
fagleder


Randi Mordal Hessen
avdelingsingeniør

Snr 30	Bolig	103,6 m ²
Snr 29,	Bolig	109,8 m ²
Snr 28,	Bolig	109,8 m ²
Snr 27,	Bolig	109,8 m ²
Snr 26,	Bolig	258,5 m ²

5.	ETASJE
M 1:400	
16.10.09	

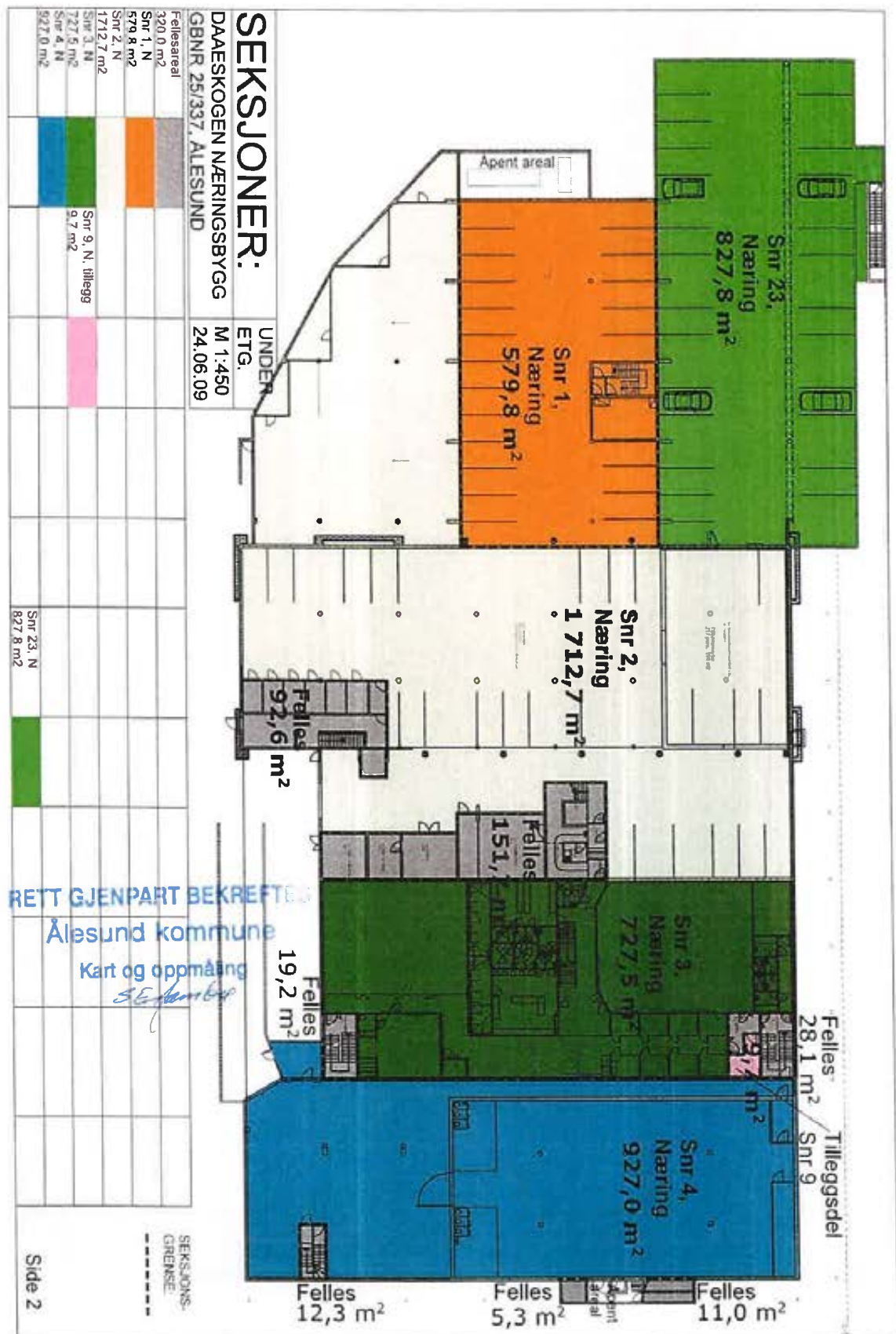
SEKSJONER:
 DAAESKOGEN NÆRINGSBYGG
 GBNR 25/337, ÅLESUND
 FELLESAREAL 61,2 m²

SEKSJON NR 26	258,5 m ²
SEKSJON NR 27	109,8 m ²
SEKSJON NR 28	109,8 m ²
SEKSJON NR 29	103,6 m ²

RETT GJELDERT BEKREFTE
 Ålesund kommune
 Kari og Tommy
SE Jan 68

SEKSJONS- GRENSE:	
----------------------	--

Side 8



VEDTEKTER FOR
SAMEIET DAAESKOGEN NÆRINGSBYGG PR MAI 2014

1. Eiendommen

Sameiet Daaeskogen Næringsbygg består av samtlige seksjoner i eiendommen gnr 25 bnr 337 i Ålesund kommune.

Tomten og alle deler av bygningen som ikke er oppdelt i seksjoner skal være fellesareal. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

2. Registrering

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret i samsvar med § 11 i eierseksjonsloven av 23. mai 1993 nr 31.

3. Ansvar for sameiets forpliktelser

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgifter etter fordeling i hht pkt. 4 . Overfor tredjemann er sameierne protarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

4. Fordeling av fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Også ellers kan sameierne etter reglene om ekstraordinært sameiemøte ta opp spørsmålet om endring av fordeling.

Endring av fordelingen kan bare skje etter reglene om vedtektsendringer. Sameiere som ikke godtar sameiemøtets avgjørelse kan bringe vedtaket om endring inn for voldgiftsretten, jfr pkt 19, som eventuelt fastsetter ny fordeling. Hvis behandlingen i voldgiftsretten ikke fører til endring av fordelingen, må den eller de som har krevd endring dekke alle omkostningene ved voldgiftsbehandlingen, med mindre voldgiftsretten finner at det var grunn til å forelegge saken for retten.

Enhver fastsettelse av fordelingen skal bygge på rettferds- og likhetsprinsippet.

5. Betaling av andel fellesutgifter

Hver sameier innbetaler på grunnlag av et oppstilt årsbudsjett et kvartalsvis a konto beløp forskuddsvis den 1. i den måned som innledes i nytt kvartal. A konto beløpet for fellesutgifter fastsettes i sameiemøtet. Beløpet skal innbetales til konto opprettet for dette formål. Eksakt avregning finner sted på grunnlag av hvert års faktiske regnskaper. Eventuelt overskudd avsettes til fremtidig vedlikehold og/eller påkostninger.

Styret eller forretningsfører blir etter avtale innkrevd forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

6. Panterett

Sameiet har legalpant for krav mot sameierne som følge av sameieforholdet etter eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr 31 § (1).

7. Råderett

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter, herunder rett til salg, pantsettelse og fremtidig leie.

Salg og fremleie skal meddeles styret eller forretningsfører for registrering.

8. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Det må ikke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjoner i bruksenhetene. Fellesanleggene og fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det er videre inngått avtale mellom Daaeskogen Eiendom as og Daaeskogen Alle om at sistnevnte gis rett til å bygge parkeringshus under grunnen på 337 for egen kostnad, og at dette parkeringshus skal utseksjoneres til Daaeskogen Alle as.

Det er avtalt at Sameiet Daaeskogen Næringsbygg skal ha vederlagsfri bruksrett til grunnen over bakken på parkeringshuset.

9. Vedlikehold m.m.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Dersom nødvendig vedlikehold ikke blir gjennomført, kan sameiemøtet beslutte å la vedlikeholdet utføre for vedkommende sameiers regning.

Vedlikehold av fellesarealer og utvendig vedlikehold utføres etter plan utarbeidet av styret og godkjent i sameiemøtet.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adkomst til sin seksjon for eventuell utbedring av skade i andre seksjoner og/eller fellesareal.

Endring av fasadekledning, endring av utvendig farge o.l., utbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, kan skje etter samlet plan utarbeidet av styret og godkjent i sameiermøtet.

10. Mislighold

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret med seks måneders varsel pålegge vedkommende å selge seksjonen.

11. Fravikelse

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen.

12. Sameiemøtet

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiemøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av mai måned, med minst og høyst 20 dagers varsel. Alle innkallelser skjer skriftlig og med angivelse av saksliste.

Forslag om saker til behandling må være styret i hende innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett i forhold til sin sameiebrøk.

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmaktens omfang må nøyaktig angis.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) skal behandle følgende saker.

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap og budsjett
3. Valg av styre og revisor
4. Innkomne forslag

13. Sameiemøtets kompetanse

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd under dette punktet, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak av:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, samt andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
4. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
5. Samtykke til reseksjonering dersom det skjer ved oppdeling av seksjon(er) og dette medfører økning av det samlede stemmeantall.
6. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
7. Endring i vedtektene.

14. Styre

Sameiet skal ha styre bestående av 3-5 medlemmer og ett varamedlem. Styret- og varamedlemmene samt styrets leder velges av sameiemøtet for to år av gangen, dog slik at ved første valg av styret velges et medlem for ett år.

Sameiet forpliktes av styret når dette er beslutningsdyktig, fjr vedtektenes § 15.

Styreformann og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett.

15. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet. Det hører inn under styret å gi instruks og å føre tilsyn med sameiets funksjonærer, dog hører det under sameiemøtet å si opp, ansette og avskjedige revisor og andre funksjonærer samt fastsette deres lønn.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Ved forfall skal varamedlem(mene) innkalles. Styremøtet ledes av styreleder. Er denne ikke tilstede, skal styret velge en møteleder.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av all styremedlemmene.

16. Forretningsfører

Det kan ansettes forretningsfører for sameiet.

17. Vedlikeholdsfond

Det tas sikte på å opprette et vedlikeholdsfond i tillegg til de midler som eventuelt opparbeides gjennom fellesutgiftene. Styret skal fremme skriftlig forslag om fondets størrelse og øvrige bestemmelser. Fondet skal vedtas av sameiemøtet før det gyldig kan opprettes.

18. Bruksreglement

Det påhviler styret å fastsette bruksreglement for bygget på første ordinære sameiemøte.

19. Eierseksjonsloven - Tvister

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens regler.

Foranstående vedtekter vedtas som vindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Anita Sjøstrand

Hjørdis Johanne Langland



Ålesund kommune

KARTUTSNITT

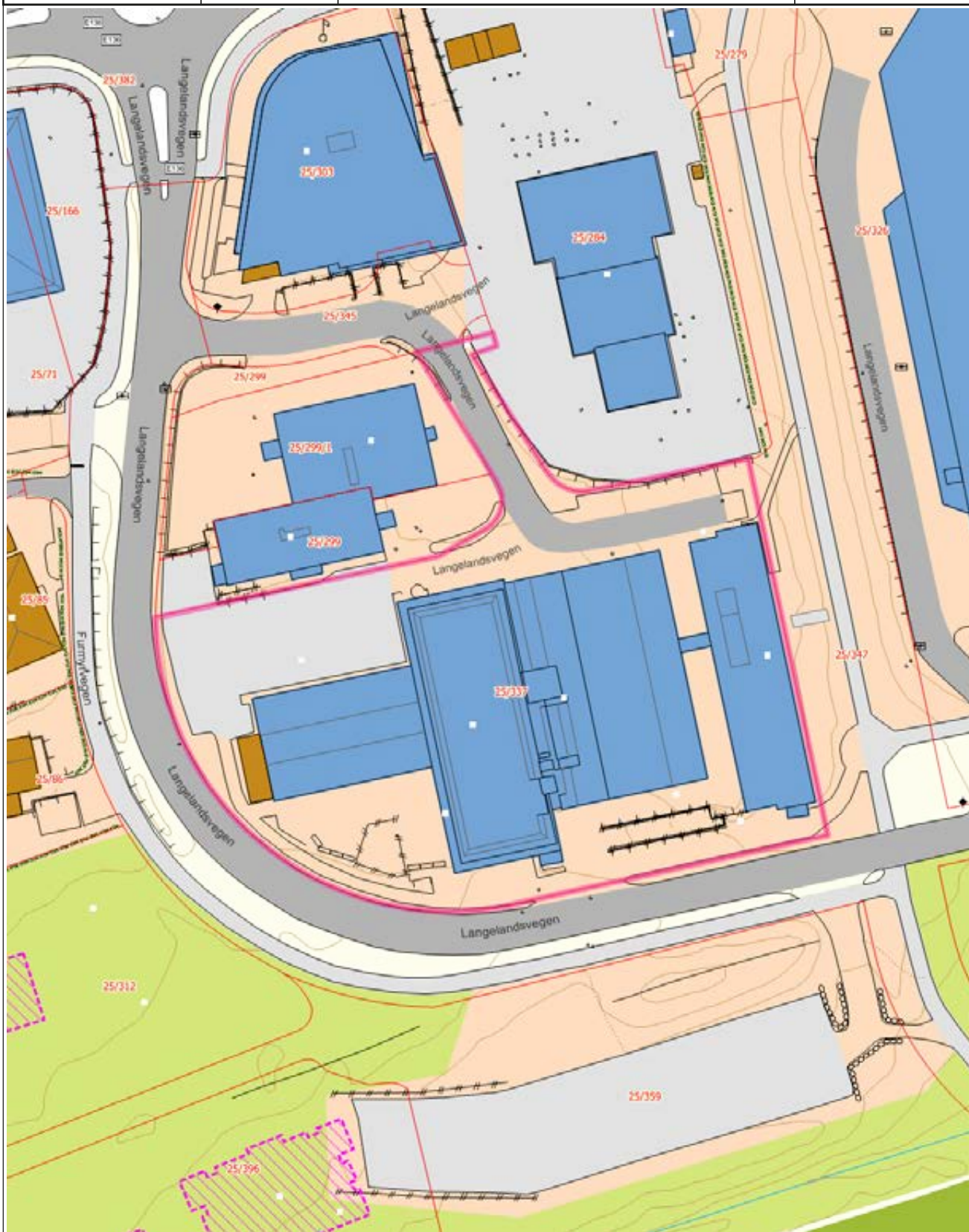
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 337 Fnr: 0 Snr: 26

Adresse: Langelandsvegen 19
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang
 Voll	 Hekk	 Frittstående mur
 Gjerde	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Sti	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Sluk
 Hydrant	 Kumlokk	Trafikkøy
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Parkeringsområde
 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	Eiendomsteig	 Golfbane
 Bebygd 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	



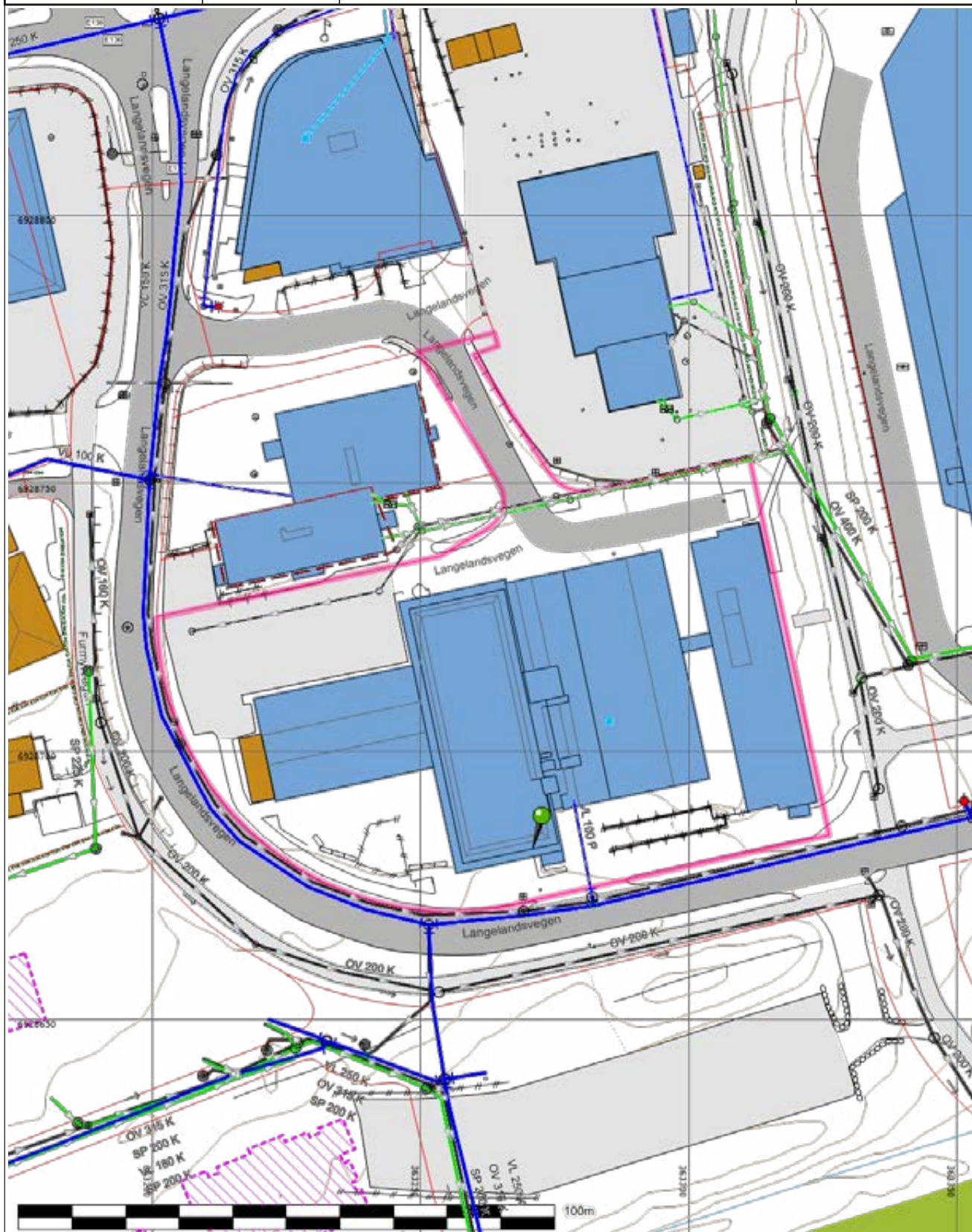
Ålesund kommune

Ledningskart

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 337	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Langlandsvegen 19 6010 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Voll
 Hekk	 Frittstående mur	 Gjerde
 Loddrett mur	 Steingjerde	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Takkant Annen Bygning
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Sti	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Sluk	 Hydrant
 Kumlokk	 Trafikkøy	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Trapp
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Eiendomsteig	 Golfbane	

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	



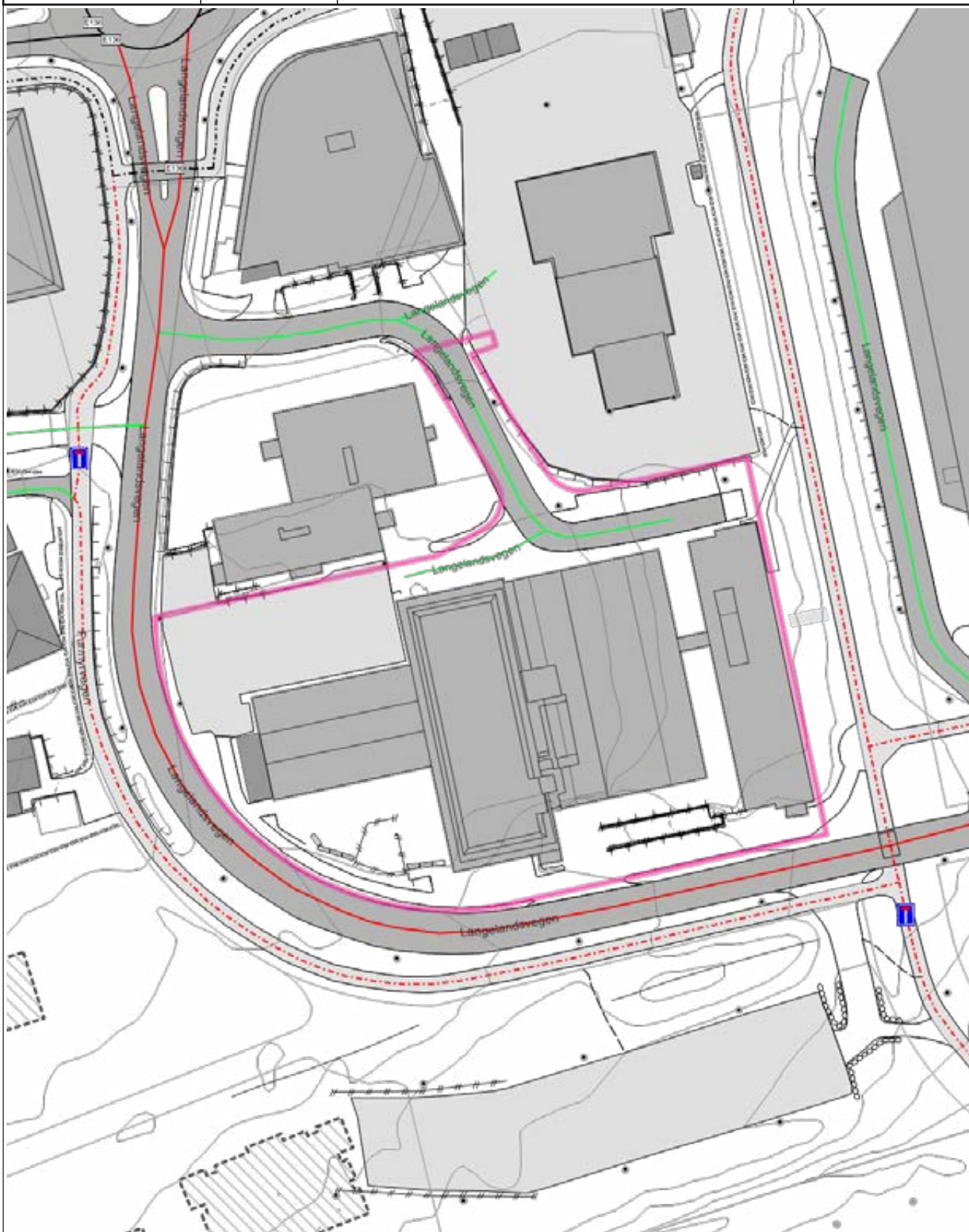
Ålesund kommune

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 337	Fnr: 0	Snr: 26
Adresse:	Langelandsvegen 19 6010 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Europavegboks	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Vegsperring Vegnett	 Kjøreveg
 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg
 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Grunnmur	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Vegbom
 Hekk	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 GangfeltAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning
 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund	 Kanal og grøft
 Kanal og grøft	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	Trafikkø	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Parkeringsområde	 Trapp

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

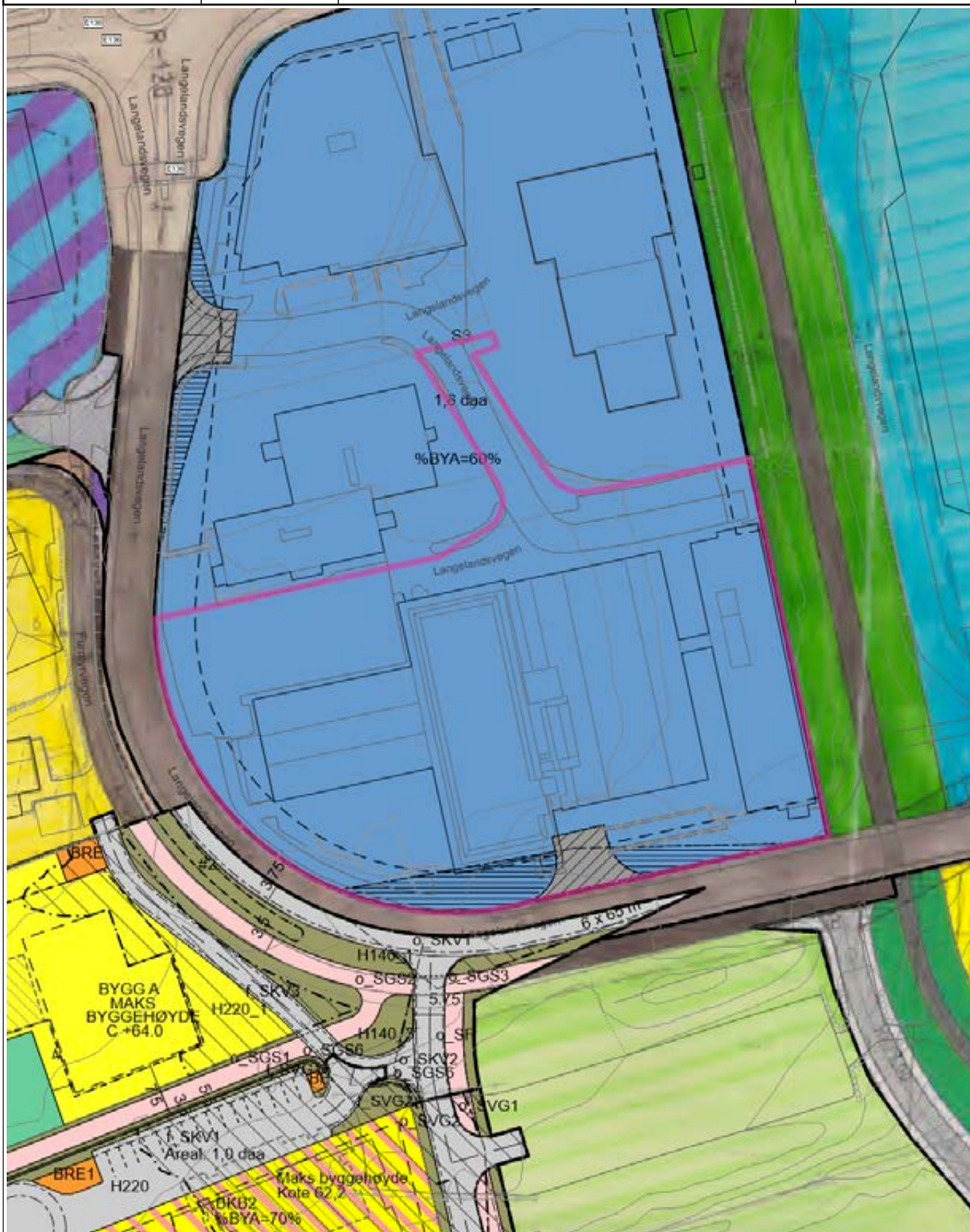
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 337 Fnr: 0 Snr: 26

Adresse: Langlandsvegen 19
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Europavegboks	 Europaveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Sti	 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 GangfeltAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkingskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Kanal og grøft	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 RpStøyGrense	 RpBestemmelseGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Regulert parkeringsfelt
 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone ved veg
 Forretning	 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde
 Frisikt	 Gul sone iht. T-1442	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Energianlegg	 Renovasjonsanlegg	 Lekeplass
 Bolig/tjenesteyting	 Kjøreveg	 Fortau
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal	 RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
 Reguleringsplan Raster Ålesund		

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

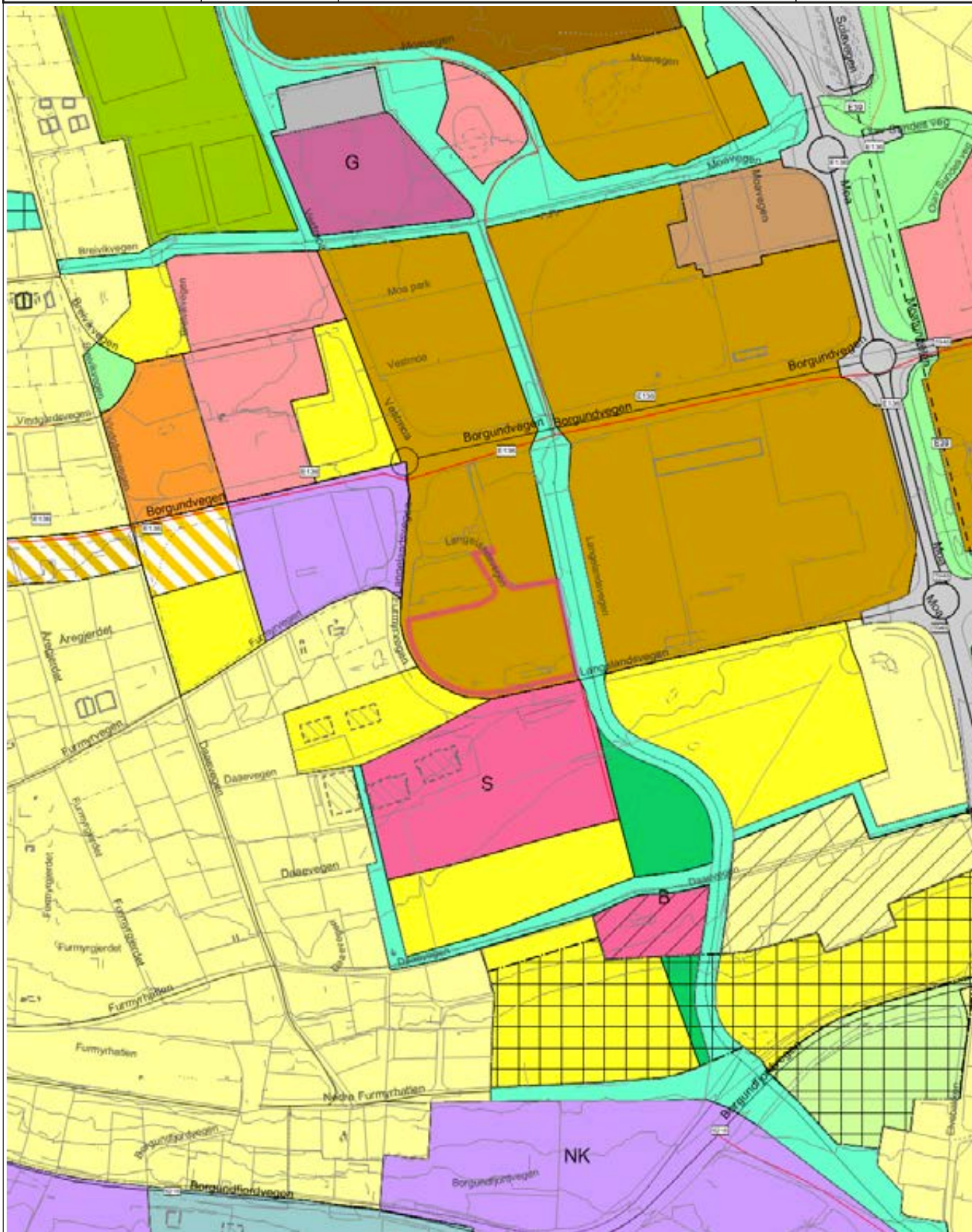
Eiendom: Gnr: 25 Bnr: 337 Fnr: 0 Snr: 26

Adresse: Langelandsvegen 19
6010 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

Europavegboks	Fylkesvegboks	Europaveg gatenavn..
Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..	Privatveg gatenavn..
Sti	Traktorveg	Vegbom
Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	Eiendomsgrense fiktiv
Skjerm	Idrettsanlegg	Frittstående mur
Loddrett mur	Skjerm	Voll
Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse	Byggetiltak Ca. angivelse
Forskningskurve Ålesund	Høydekurve 5m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Byggetiltak Stikningsberegnet	Fjernveg - På bakken - Nåværende
Fjernveg - Tunnel - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Nåværende	Hovedveg - På bakken - Fremtidig
Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Fremtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - På bakken - Nåværende
Gangveg - På bakken - Fremtidig	Gangveg - Bro mv. - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for båndleggingssoner	Bevaring kulturmiljø
Båndlegging for regulering etter pbl.	Båndlegging etter lov om kulturminner	Boligbebyggelse
Sentrumsformål	Offentlig eller privat tjenesteyting	Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Boligbebyggelse	Sentrumsformål
Offentlig eller privat tjenesteyting	Kombinert bebyggelse og anlegg	Veg
Havn	Kollektivknutepunkt	Parkering
Blågrønnstruktur	Friområde	Blågrønnstruktur
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		

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

Alle datasett (DOK)

Analyserapport

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr

1508 - Ålesund kommune

25 337 0 26

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Befolkning



 tilgjengelig for elektrisk rullestol	 tilgjengelig for elektrisk rullestol	 rullestol
 Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	 Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede
 Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede	 Vei - Tilgjengelig for synshemmede	 Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
 Turvei - Tilgjengelig for rullestol	 Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	 Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
 Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede		

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Inngang bygg - Tilgjengelig for rullestol	1	x		
Handicap parkering tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	3	x		
Vei - Ikke tilgjengelig for rullestol	1	x		
Parkeringsområde tettsted - Tilgjengelig for rullestol	3	x		872.64m ²
Parkeringsområde tettsted - Ikke tilgjengelig for rullestol	1	x		11.85m ²
Inngang bygg - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Vei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	1	x		
Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for synshemmede	1	x		
Vei - Tilgjengelig for synshemmede	1	x		

Tema uten treff:

Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering tettsted - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering tettsted - Ikke vurdert for rullestol
Vei - Tilgjengelig for rullestol	Vei - Delvis tilgjengelig for rullestol	Vei - Ikke vurdert for rullestol
Parkeringsområde tettsted - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde tettsted - Ikke vurdert for rullestol	Inngang bygg - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Vei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Vei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Vei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Inngang bygg - Tilgjengelig for synshemmede
Inngang bygg - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Inngang bygg - Ikke vurdert for synshemmede	Vei - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Vei - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Vei - Ikke vurdert for synshemmede	Baderampe - Tilgjengelig for rullestol
Baderampe - Delvis tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Baderampe - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for rullestol	Grill-/bål plass - Tilgjengelig for rullestol
Grill-/bål plass - Delvis tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke tilgjengelig for rullestol	Grill-/bål plass - Ikke vurdert for rullestol
Handicap parkering friluft - Tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Handicap parkering friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol
Handicap parkering friluft - Ikke vurdert for rullestol	Turisthytter - Tilrettelagt for rullestol	Skiløype - Tilgjengelig for rullestol
Skiløype - Delvis tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke tilgjengelig for rullestol	Skiløype - Ikke vurdert for rullestol
Toalett - Tilgjengelig for rullestol	Toalett - Delvis tilgjengelig for rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for rullestol

Toalett - Ikke vurdert for rullestol	Turvei - Tilgjengelig for rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for rullestol
Turvei - Ikke tilgjengelig for rullestol	Turvei - Ikke vurdert for rullestol	Parkeringsområde friluft - Tilgjengelig for rullestol
Parkeringsområde friluft - Delvis tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke tilgjengelig for rullestol	Parkeringsområde friluft - Ikke vurdert for rullestol
Fiskeplass - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Fiskeplass - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Gapahuk - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol
Gapahuk - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Gapahuk - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Toalett - Tilgjengelig for elektrisk rullestol
Toalett - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol	Toalett - Ikke vurdert for elektrisk rullestol
Turvei - Tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Delvis tilgjengelig for elektrisk rullestol	Turvei - Ikke tilgjengelig for elektrisk rullestol
Turvei - Ikke vurdert for elektrisk rullestol	Baderampe - Tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Baderampe - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Baderampe - Ikke vurdert for synshemmede	Fiskeplass - Tilgjengelig for synshemmede
Fiskeplass - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Fiskeplass - Ikke vurdert for synshemmede
Gapahuk - Tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Gapahuk - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Gapahuk - Ikke vurdert for synshemmede	Skiløype - Tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Delvis tilgjengelig for synshemmede
Skiløype - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Skiløype - Ikke vurdert for synshemmede	Toalett - Tilgjengelig for synshemmede
Toalett - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke tilgjengelig for synshemmede	Toalett - Ikke vurdert for synshemmede
Turvei - Tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Delvis tilgjengelig for synshemmede	Turvei - Ikke tilgjengelig for synshemmede
Turvei - Ikke vurdert for synshemmede	Sittegruppe - Tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Delvis tilgjengelig for rullestol
Sittegruppe - Ikke tilgjengelig for rullestol	Sittegruppe - Ikke vurdert for rullestol	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utbygd Vannkraftverk > 10 MW	Utbygd Kraftverk med pumpe	Utbygd Pumpe
Utbygd Vannkraftverk 1-10 MW	Utbygd Vannkraftverk < 1 MW	Utbygd dam (punkt)
Utbygd dam (linje)	Utbygd inntak	Utbygd kanal
Utbygd rørgate	Utbygd kraftverkstunnel	Innsjø oppdemt til andre formål
Innsjø oppdemt til kraftproduksjon	Reguleringsmagasin til andre formål	Reguleringsmagasin til kraftproduksjon
Delfelt	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under bygging	Ikke utbygd Vannkraftverk - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under klagebehandling i OED	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjon avslått	Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling > 10 MW
Ikke utbygd Vannkraftverk - Under konsesjonsbehandling < 10 MW	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd Vannkraftverk - Konsesjonsfritt
Ikke utbygd Vannkraftverk - Rest - samlet plan	Ikke utbygd Magasin - Under bygging	Ikke utbygd Magasin - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Magasin - Avslått	Ikke utbygd Magasin - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Magasin - Rest - samlet plan
Ikke utbygd Dam - Under bygging	Ikke utbygd Dam - Gitt konsesjon	Ikke utbygd Dam - Avslått
Ikke utbygd Dam - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under bygging	Ikke utbygd Inntakspunkt - Gitt konsesjon
Ikke utbygd Inntakspunkt - Avslått	Ikke utbygd Inntakspunkt - Under konsesjonsbehandling	Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonspliktig
Ikke utbygd Inntakspunkt - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd Inntakspunkt - Rest - samlet plan	Ikke utbygd vannvei - Under bygging
Ikke utbygd vannvei - Gitt konsesjon	Ikke utbygd vannvei - Avslått	Ikke utbygd vannvei - Under konsesjonsbehandling
Ikke utbygd vannvei - Konsesjonspliktig	Ikke utbygd vannvei - Konsesjonsfritt	Ikke utbygd vannvei - Rest - samlet plan
Byggeforbudssoner kraftledninger		



Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forurensset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurensset grunn - Mistanke om forurensning

Støy rød sone veg (over 65 dBA)

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone jernbanenett

Støy jernbanenett ikke kartlagt

Forurensset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Rød støy sone lufthavn

Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy gul sone jernbanenett

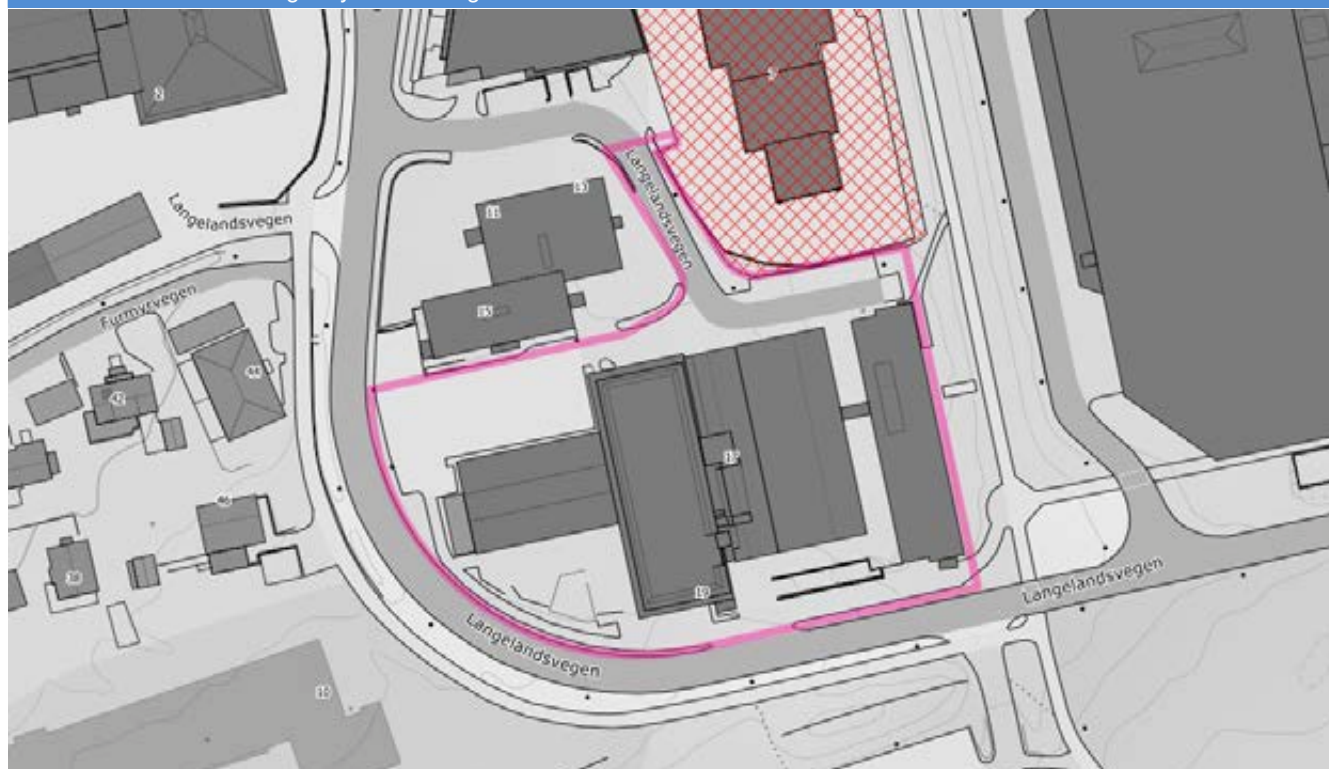
Forurensset grunn - Lite/ikke forurensset

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)



 Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Mulig grunnforurensning fra bybrannen 1904

Næring med potensiale for utslipp av bromerte flammehemmere



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Statlig sikra friluftslivsområde

AnnenRute

Leke- og rekreasjonsområde

Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag

Store tuområder med tilrettelegging

Andre friluftslivsområder

Fotrute

Skiløype

Grønnkorridor

Jordbrukslandskap

Store tuområder uten tilrettelegging

Bestemmelsesområde marka

Sykkelrute

Nærturterreng

Marka

Utfartsområde

Særlige kvalitetsområder


 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Marin grense, modellert	1	x		
Areal over marin grense	1	x		7095.24m ²

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOMråde ref punkt, Løsmasse	LGNOMråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Areal med lite eller ingen marin påvirkning	



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		7651.3m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy Radon aktsomhet - Høy Radon aktsomhet - Usikker

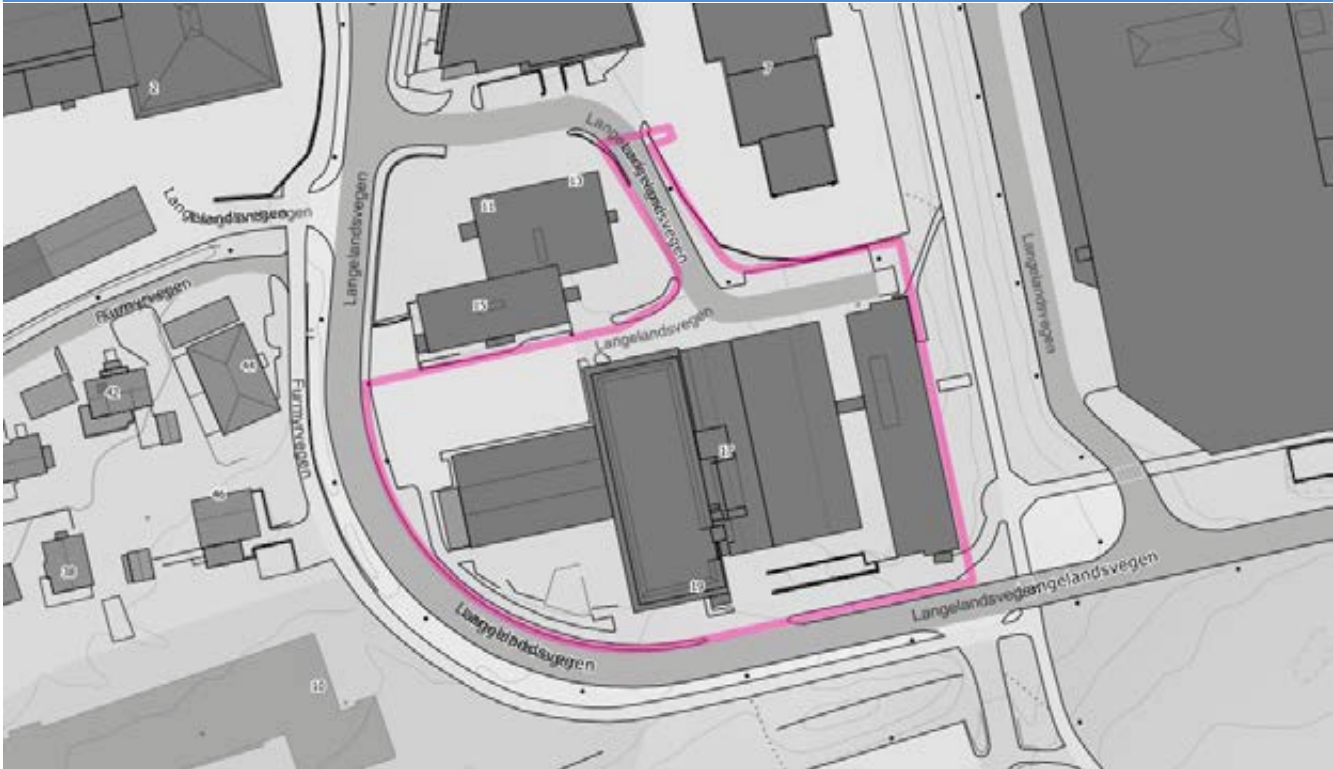


■ Løsmasser - Tykk morene
 ■ Løsmasser - Marin strandavsetning

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		7651.3m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	Løsmasser - Elveavsetning
Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvittringsmateriale	Løsmasser - Skredmateriale
Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)	Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning	Enkeltminner - Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
Enkeltminner - Ikke fredet	Enkeltminner - Fredningssak pågår	Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
Lokalitet - Fredet	Lokalitet - Vernet el. uavklart	Lokalitet - Tidligere frede
Lokalitet - Ikke fredet	Kulturminner - Sikringssoner	Brannsmitteområder
Verneverdige tette trehusmiljøer	Kulturmiljøer	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Korallrev

Fiskeriplasser - Passive redskap

Låsettingsplasser

Akvakulturlokaliteter - alle

Gyteområder

Fiskeriplasser - Aktive redskap

Oppvekst - beiteområder

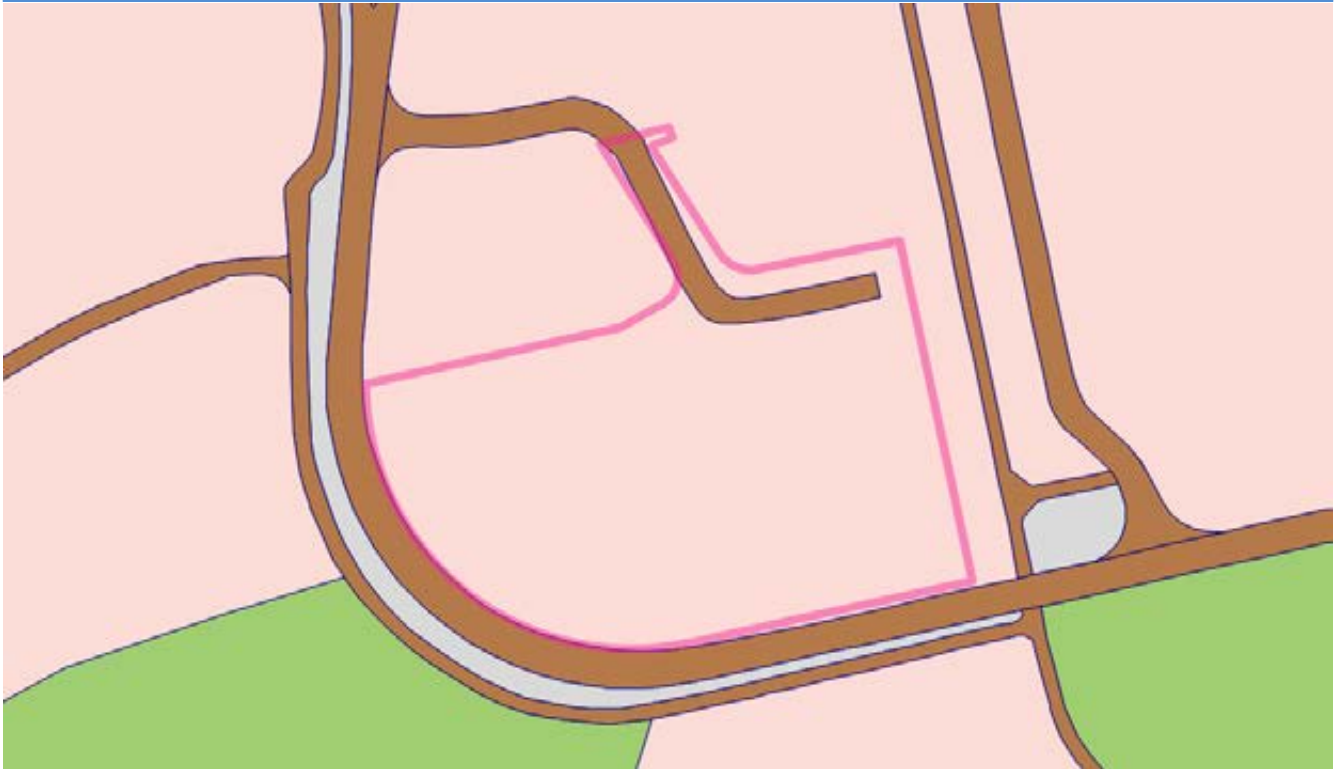


 Vernskog  Dyrkbar jord

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vernskog	1	x		4521.98m ²

Tema uten treff:

Dyrkbar jord	Dyrkbar jord - Endret etter 2008	Dyrkbar jord - Ikke endret
Svært god jordkvalitet	God jordkvalitet	Mindre god jordkvalitet



 Bebygd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		7218.44m ²
Samferdsel	2	x		432.86m ²

Tema uten treff:

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Reindrift - Sperregjerde, permanent

Reindrift - Fangarm

Reindrift - Båttransport for rein

Reindrift - Skille/opplastingsgjerde rein

Reindrift - Mobilt arbeidsgjerde

Reindrift - Gamme

Reindrift - Beitehage

Reindrift - Reinbeitedistrikt

Reindrift - Konvensjonsområde

Reindrift - Ekspropriasjonsområde

Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite I

Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite II

Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite I

Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite II

Reindrift - Sperregjerde, midlertidig

Reindrift - Bro

Reindrifftsanlegg generelt

Reindrift - Kombinert gjerde (merke/slakt)

Reindrift - Gjeterbu / -hytte, varmetue

Reindrift - Naust/lager

Reindrift - Siidagrense

Reindrift - Reinkonsesjonsområde

Reindrift - Primærområde

Reindrift - Flyttelei

Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite II

Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite I

Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite II

Reindrift - Beitehagegjerde

Reindrift - Trasé for motorisert ferdsel

Reindrift - Merkegjerde

Reindrift - Feltslakteanlegg

Reindrift - Mye brukt teltplass

Reindrift - Trekklei

Reindrift - Reinbeiteområde

Reindrift - Restriksjonsområde

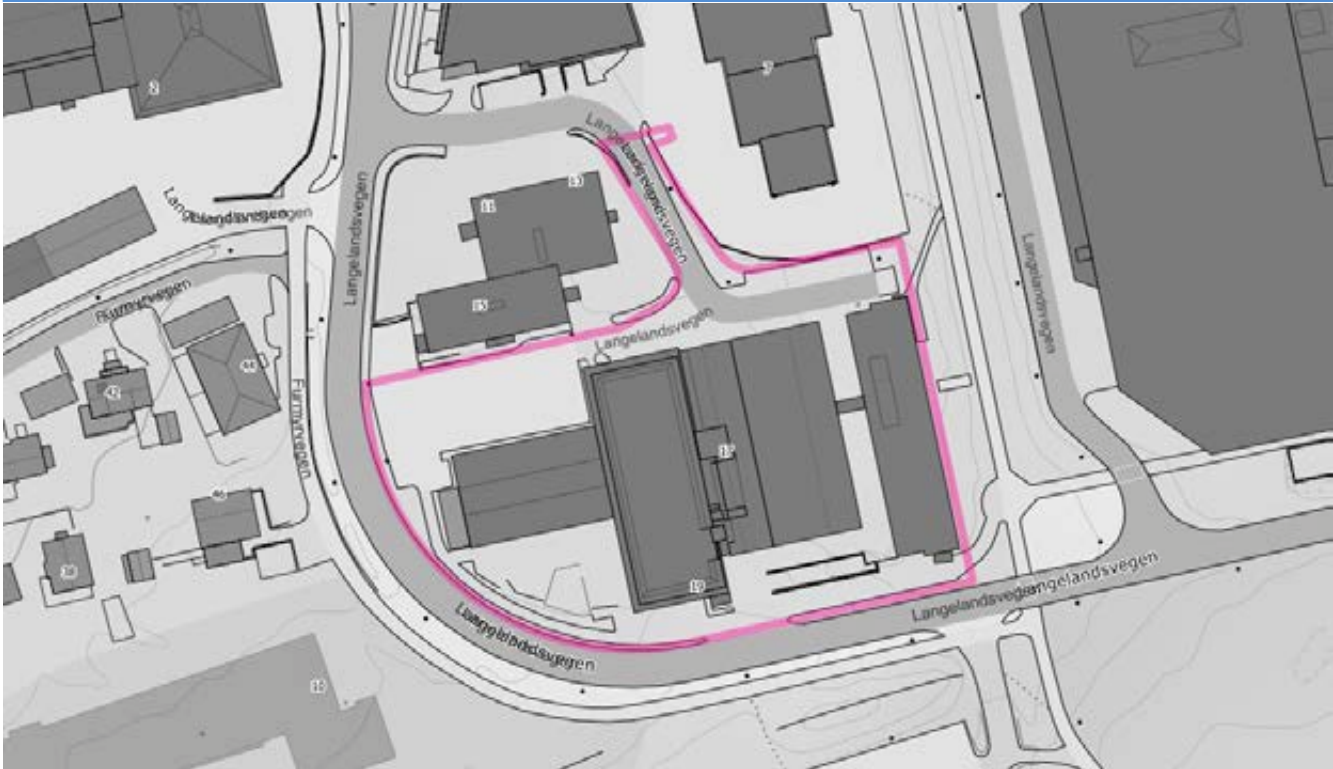
Reindrift - Sekundærområde

Reindrift - Oppsamlingområde

Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite I

Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite II

Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite I



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturlandskap	Naturvernområder - Nasjonalpark	Naturvernområder - Naturresevat
Naturvernområder - Landskapsvernområde	Naturvernområder - Marint verneområde	Naturvernområder - Artsfredning
Naturvernområder - Annen fredning	Foreslåtte naturvernområder	Artsforekomster
Villreinområder		



◆ Alle fremmede arter (punkt)

▨ Alle fremmede arter (flate)

▨ Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)

▨ Ansvarsarter (flate)

▨ Trua arter (flate)

▨ Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Alle fremmede arter (punkt)	1	x		

Tema uten treff:

Alle arter av stor forvaltningsinteresse (punkt)	Alle fremmede arter (flate)	Alle arter av stor forvaltningsinteresse (flate)
Ansvarsarter (punkt)	Trua arter (punkt)	Andre spesielt hensynskrevende arter (punkt)
Spesielle økologiske artsformer (punkt)	Prioriterte arter (punkt)	Fredete arter (punkt)
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (punkt)	Ansvarsarter (flate)	Trua arter (flate)
Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)	Spesielle økologiske artsformer (flate)	Prioriterte arter (flate)
Fredete arter (flate)	Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	



 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		7651.3m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag



 Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		1204.42m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		7651.3m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig	Naturtyper - Lokalt viktig	Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Kalklindeskog	Naturtyper - Kalksjø	Naturtyper - Hule eiker
Naturtyper - Slåttemyr	Naturtyper - Slåttemark	Innenlandslandskap
Marine landskap		



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

INON - ≥ 5 km fra inngrep

INON - 3 - 5 km fra inngrep

INON - 1 - 3 km fra inngrep



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Markagrensen

100 metersbelte langs sjøen

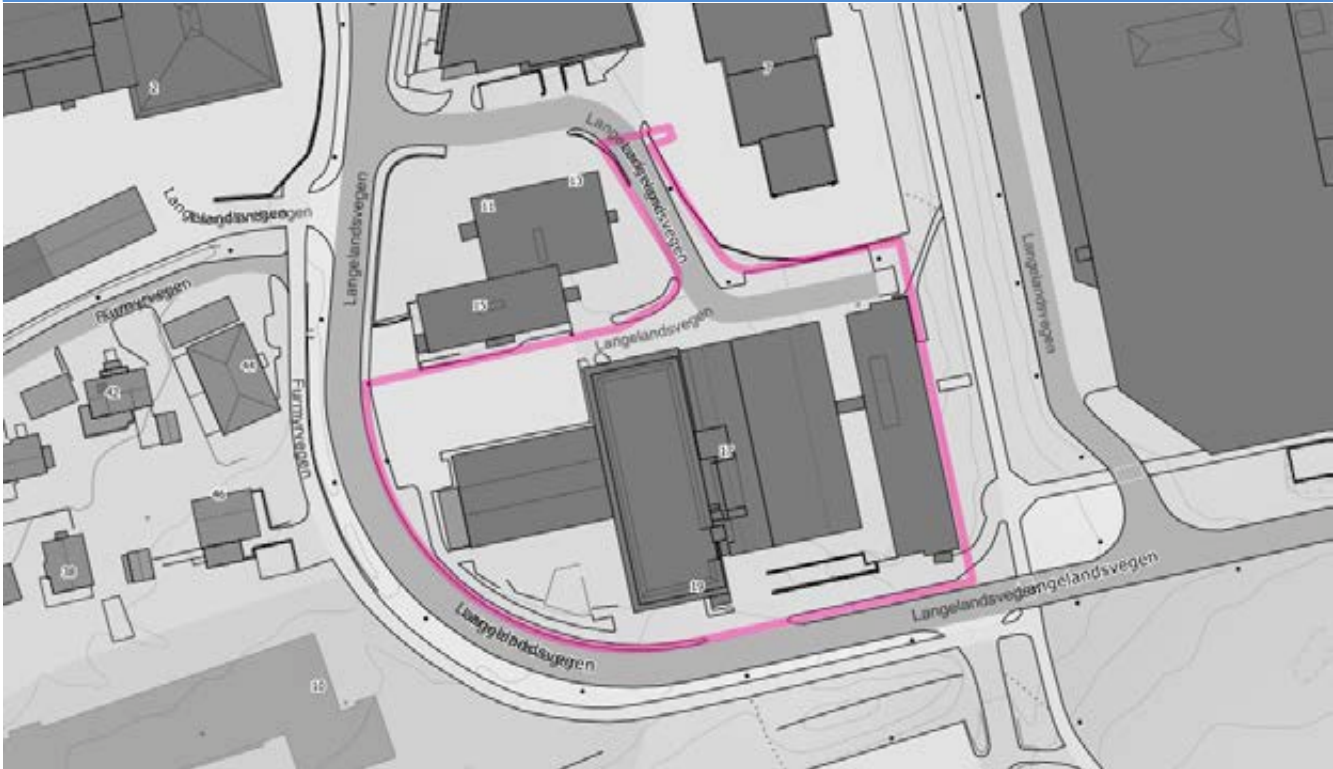


Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

- Jernbane - i drift
- Jernbane - planlagt/under bygging
- Biled

- | | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Jernbane - midlertidig ute av drift | Jernbane - nedlagt |
| Jernbane - fjernet | Hovedled |
| Farled - Forvaltningsareal | |



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Utsatt for 100-årsskred	Utsatt for 1000-årsskred	Utsatt for 5000-årsskred
Skred analyseområde	Aktsomhetsområde for snø- og steinskred	Område ikke vurdert for skred
Jord- og flomskred - Potensiell skredfare		



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Forsvarets skyte- og øvingsfelt



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Flomsone Analyseområde
Flomsone 50 år
Flomsone 500 år

Flomsone 10 år
Flomsone 100 år
Flomsone 1000 år

Flomsone 20 år
Flomsone 200 år
Flomsone - Elv og vann



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		7651.3m ²

Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Middelhøyvann 2017

Stormflo, intervall 20 år, 2017

Stormflo, intervall 200 år, 2017

Stormflo, intervall 1000 år, 2017



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning
Skredhendelse - Jordskred
Skredhendelse - Snøskred
Skredhendelse - Ikke angitt
Kvikkleire - Risikoklasse 3

Skredhendelse - Isnedfall
Skredhendelse - Leirskred
Skredhendelse - Undervannskred
Kvikkleire - Risikoklasse 5
Kvikkleire - Risikoklasse 2

Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Steinskred
Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 1



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Snøskred - Utløsningsområde

Snøskred - Utløpsområde



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

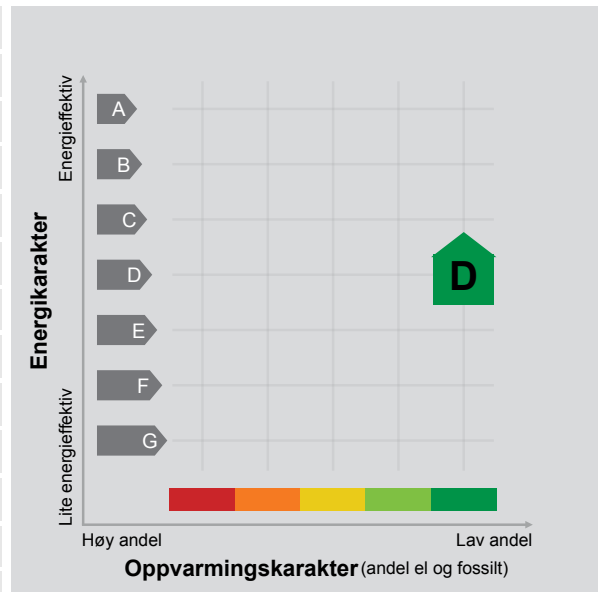
Steinsprang - Utløsningsområde

Steinsprang - Utløpsområde

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	25	337	0	0	1	7651.30m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus					1	3628.63m ²
Veksthus					1	0m ²
Ukjent bygningstype					1	0m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Grønnstruktur					Nåværende	13.07m ²
Sentrumsformål					Nåværende	7638.23m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504542	Moaoområde S3	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			7633.23m ²
1504411	Moaoområdet, reg.plan m/best.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan			18.07m ²
2019013734	Moa - områdeplan	Områderegulering	Planlegging igangsatt			7651.30m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Forretning						7496.03m ²
Felles avkjørsel						137.20m ²

ENERGIATTEST

Adresse	Langlandsvegen 19
Postnummer	6010
Sted	ÅLESUND
Kommunenavn	Ålesund
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	337
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19977587
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2024-363
Dato	22.07.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	231
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langelandsvegen 19
Postnummer: 6010
Sted: ÅLESUND
Kommune: Ålesund
Bolignummer: H0501
Dato: 22.07.2024 6:46:24
Energimerkenummer: Energiattest-2024-363

Kommunennummer: 1508
Gårdsnummer: 25
Bruksnummer: 337
Seksjonsnummer: 26
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 19977587

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten 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. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 14 600

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/4 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendoms-meglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Ned-enfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Nor-malt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde

budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper. Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 2-0212/24

Adresse: Langelandsvegen 19, 6010 ÅLESUND, gnr. 25,
bnr. 337, snr. 26 i Ålesund kommune.

Kontaktperson: Espen Johansen

Tlf: 92241140

Epost: johansen@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.08.2024

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/KJOPE-BOLIG/LIVE-BUDGIVING/