

PROAKTIV

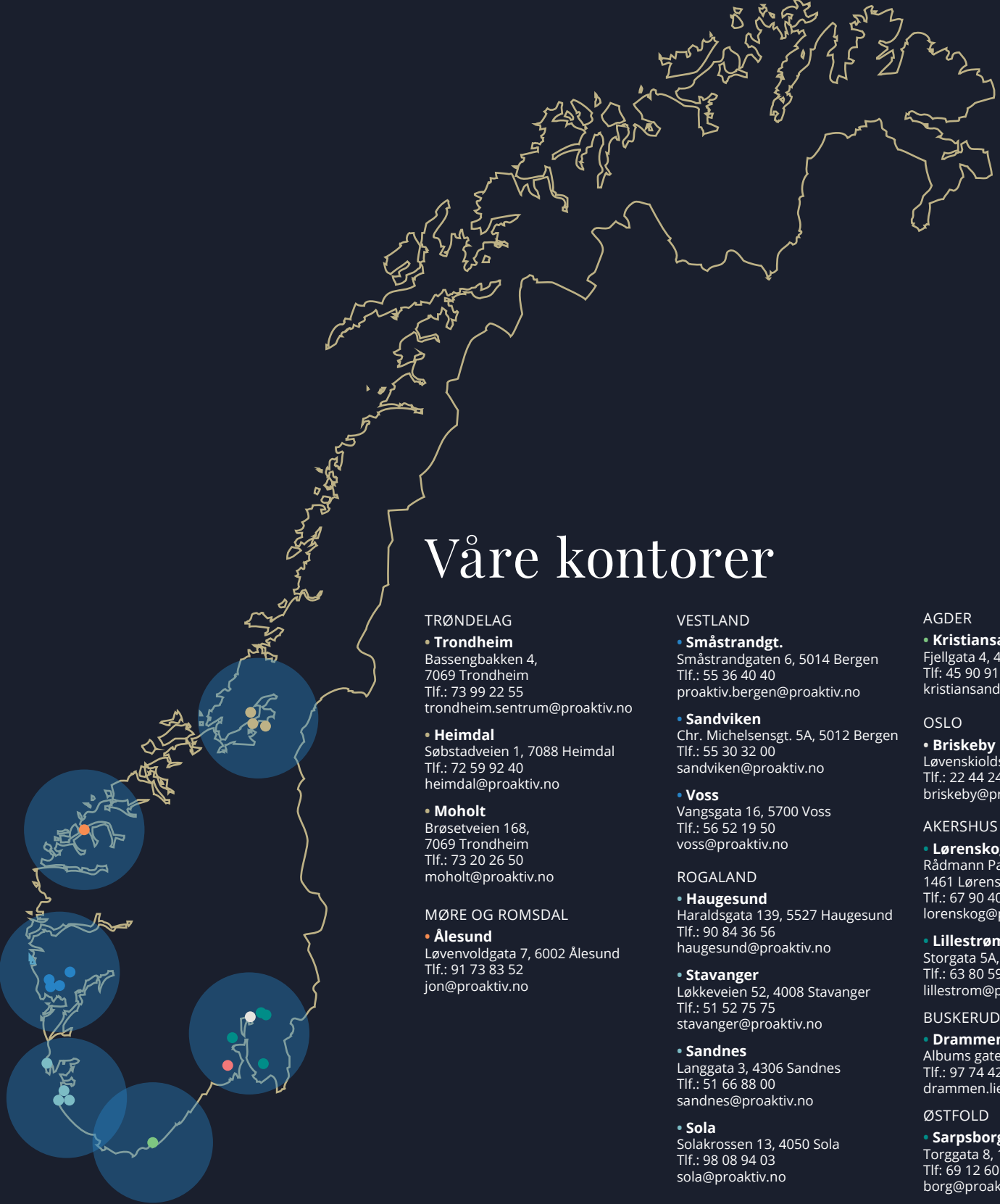


Delikat 3-roms endeleilighet

Med solrikt uteområde og
parkering i carport.

HAVNEVIKVEGEN 2A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Sandviken**

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

- **Voss**

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Havnevikvegen 2A, 6013
ÅLESUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 13, bnr. 428, snr. 6

Prisantydning: 3.700.000,-

Totalpris: 3.700.000,-

Kommunale avgifter: 68.098,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2011

Rom/soverom: 3/2

BRA: 77 m²

BRA-i: 72 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering gjøres på egen plass i felles carport. Ellers er det gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomt: 155.6 m²

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	16	32	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	124		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner:
Inge-André Godø



Inge-André Godø
Eiendomsmegler / Partner
Mobil: 464 13 190
E-post: inge@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Ålesund
Telefon: 91 73 83 52
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS
Org. nummer: 826 455 292

EN NY HVERDAG

Inge-André Godø har opparbeidet seg en bachelorgrad i Eiendomsmegling hos BI i Bergen og har jobbet i bransjen siden 2014. Med mange års erfaring fra serviceyrket møter du en trygg megler med fokus på å ta de rette avgjørelsene til rett tid.

Med stå på vilje, tilgjengelighet og en skarp penn har Inge alle redskapene som skal til for å ta ditt boligsalg til nyere høyder. Du merker både planen og gjennomføringsevnen fra første møte.

Ved å tenke riktig først, og handle riktig etterpå sitter du som kunde igjen med merverdi av å bruke Inge.

Velkommen til et godt samarbeid!

Eiendomsmegler / Partner
Inge-André Godø



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Ålesund

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Kongens gate 2. I den karakteristiske Gågata finner du ditt nye meglerkontor.

Omkranset av brostein og jugendstil står vi klare til å hjelpe akkurat deg. Her er det gode parkeringsmuligheter på Sankten og i Aksla Parkering og kaffen står alltid klar.

Proaktiv Ålesund

Kongens gate 2, 6002 Ålesund
Tlf.:
E-post:

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presenteredin bolig på best mulig måte.

I 2021 ble en av Ålesunds beste eiendomsmeglere en del av Proaktiv-kjeden. Jon Kristian Røsok valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et helt nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv. Ønsket om å ha et rent fokus på den kvalitative delen av megling som skaper merverdi for kunden.

Det er nettopp denne tilnærmingen til faget som gjør at man har lyktes så godt. Det settes de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet. Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for både kjøper og selger.

I tillegg til sin svært gode lokalkunnskap i Ålesund har Jon Kristian gjort seg bemerket i kommunene og tettstedene utenfor de syv øyene. De tilbyr bruktboligsalg, prosjekterte boliger, fritidssalg og tomtsalg. Markedsføringen er svært omfattende og de er stolt av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter.

Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, og den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Ta kontakt hvis du ønsker en motivert megler med solid faglig kompetanse og svært god lokalkunnskap.



FLISNESET

Kommune: ÅLESUND / Område: Flisneset

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Med nærhet til det aller meste er det en praktisk beliggenhet og boligen ligger stille til i et fredelig nabolag. Her har du en god variasjon av leiligheter, eneboliger i rekke og større eneboliger fra tidligere tidsepoker.

Om du søker trygghet og en lettstelt hverdag er dette boligen for deg. Her stopper du på butikken på veien hjem fra jobb, og etter middagen er det enkelt å ta seg en tur på Høgkubben. Blindheimsenteret huser en stor og flott Eurospar som har et godt utvalg dagligvarer, en velfylt ferskvaredisk og ellers både post i butikk og tippefunksjoner. I samme bygning finnes frisørsalong og tannlege.

Like ved finnes også Pizzabakeren, Rema 1000 og Aktiv treningssenter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌	Flisnes barnehage Linje 2, 21, 250	3 min 🚶 0.2 km
✈️	Ålesund Lufthavn, Vigra	35 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Flisnes PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Rema 1000 Flisnes Post i butikk	14 min 🚶 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏠	AMFI Moa	11 min 🚗
🏪	Apotek 1 Blindheim	6 min 🚗

SPORT

⚽	Flisnes skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
⚽	Borgund folkehøgskule Aktivitetshall	14 min 🚶 1.3 km
🏊	Aktiv Trening Flisnes	19 min 🚶
🏊	Sprek365 Blindheim	6 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Rema 1000 Flisnes	13 min 🚶
---	-------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivmuligheter fra nærområdet hvor busslinje 601, 602 og 647 går mot Moa og Magerholm så hyppig som hver 30. minutt. Med bil er det cirka 10 minutters kjøretid til Amfi Moa, som er Norges tredje største kjøpesenter med over 140 butikker. Her er det kino, treningssenter, bowlingbaner, shuffleboard i tillegg til en rekke gode spisesteder og endeløse shoppingmuligheter. Samtidig som du shopper får du også vasket bilen på Handzon og ukeshandelen kan gjøres på Eurospar, Coop Obs eller

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

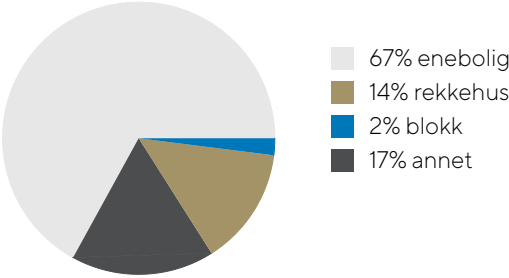
Rema 1000 like ved. På Flisneset finner du også to dagligvarebutikker innen gangavstand med både Rema 1000 og Kiwi.

5 minutter med bil leder deg til foten av Høgkubben hvor du fra Eikenosen kan gå på fint tilrettelagte stier til Høgkubben og Emblemsfjellet. Her er det nydelige muligheter for å gå videre til Bigtonhytta, ta en svipptur til toppen av Skiheisa eller nyte den flotte utsikten fra den 450 meter høye toppen. Det er også muligheter for å bevege seg til toppen av Høgkubben og Skiheisa fra Blindheim eller fra Spjelkavika.

Her på Flisnes har du videre en lettvent reisevei til toptpturer året rundt og skiturer på Sunnmøre Skiarena og på Strandafjellet med sitt flotte anlegg.

Det er kort vei til både barne- og ungdomsskole. Flisnes barneskole ligger 700 meter fra eiendommen og tar cirka 10 minutter å forsere til fots. Blindheim ungdomsskole ligger cirka 4 kilometer fra eiendommen. Videre er det en rekke attraktive videregående skoler i nærheten, herunder Spjelkavik VGS og Borgund VGS hvor det finnes både studiespesialiserende og yrkesfaglige studielinjer.

BOLIGMASSE



Blindheim IL har opparbeidet seg et praktfullt anlegg hvor det finnes to kunstgressbaner og en gressbane, samt Blindheimshallen hvor hallidretter bedrives. Et godt tilbud til barn og unge som også kan settes i sammenheng med fotballfritidsordning som er etablert de senere årene.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Flisneset hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på

SKOLER

Flisnes skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
337 elever, 19 klasser	0.7 km	
Barneskole og ungdomsskole (1-10 kl.)	15 min	🚶
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.	1.3 km	
Borgund videregående skole	12 min	🚗
730 elever, 54 klasser	7.2 km	
Spjelkavik videregående skole	12 min	🚗
492 elever	8.4 km	

BARNEHAGER

Flisnes barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
125 barn	0.2 km	
Puskhola barnehage (1-5 år)	17 min	🚶
41 barn	1.4 km	
Blindheim naturbarnehage (1-5 år)	5 min	🚗
68 barn	2.6 km	



VELKOMMEN TIL HAVNEVIKVEGEN 2A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og flott hage!

Parkering

Parkering gjøres på egen plass i felles carport. Ellers er det gjesteparkering på sameiets tomt.

Tomtestørrelse

155 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat rundt bygget, og skrånende bak huset mot nord. Den er opparbeidet med felles asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser. Foran nr. 2A er det hage med stor markterrasse og noe gressplen. Hagen er omrammet med hekk.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en firemannsbolig fra 2011. Den er fremdeles forholdsvis ny, og de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.

Grunnmuren er av betong. Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Vinduene og verandadøren har karmen av tre og isolerglass. Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt. Det er flatt tak teknet med PVC-takfolie. Terrassen er av trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør. Det er montert "drypp-stopp" plater under overliggende veranda. Inngangspartiet er overbygd og har dekke av terrassebord mot nord.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad, og lignende.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Vannledninger: Stoppekran for vann antas å være montert i fordelingsskapet for tappevann. Skapet er blokkert av fast monterte (skrudd fast) reoler foran luken. Ved evt. lekkasje vil dette vanskeliggjøre avstenging av vann.

Boligen har fått følgende TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert beslag mellom terrassedekket og tilstøtende del av yttervegger.
- Innvendige overflater: Det er påvist noe "bom"/tomklang under enkelte gulvfliser i gangen.
- Innvendige dører: Det er en skade på nedre kant av dørbladet mot vaskerommet. Nedre kant av en utforing av MDF trefiber rundt døren mot badet har fuktskade.
- Vaskerom, overflater gulv: Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca. 20 mm. Denne bør være minst 25 mm. Det kan være en oppkant på tettesjiktet foran





eller under døren, dette er ikke synlig.
Boligen har fått følgende TG-IU:

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven, og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Parkeringsplass og bod i felles carport:
Carporten har fire biloppstillingsplasser med boder i bakkant. Det er asfaltert dekke og støpt gulv i bodene. Grunnmur av betong og yttervegger over grunnmuren av bindingsverk med utvendig kledning av tre. Tak som pulttak av tresperrer teknet med PVC-takfolie.
Det er en tett, panelt ytterdør mellom carporten og boden i bakkant. Her er det innlagt strøm, lys og stikkontakt. Det er også mulighet for lader for elbil.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system for tappevann
- Foredlingsskap for tappevann i veggen mellom bad og vaskerom
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
- Gasspeis i stue/kjøkken
- Tilknyttet felles gasstank med egen måler
- Uttak "husholdningsventil" for gass på terrassen
- Varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerommet
- Skjult elektrisk anlegg
- Automatsikringer og jordfeilbrytere
- Innfelte downlights i himlingene over badet og over stue/kjøkken

Bygningssakskyndig
Henning Gartz (befaringsdato: Mandag, 9. februar 2026)



TERRASSEN LIGGER
SØRVENDT MED SVÆRT
USJENERT BELIGGENHET,
OG GODE SOLFORHOLD



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og vaskerom. I tillegg er det parkeringsplass og bod i felles carport.

Areal

Leiligheten

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 72 kvm

Total BRA: 72 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 45 kvm

Parkeringsplass og bod

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Åpne overbygde areal som carport er ikke måleverdige. Boden i bakkant av carporten, med areal på ca. 5 kvm, er medtatt i bruksarealet som BRA-e.

Standard

Velkommen til Havnevikvegen 2A - en utrolig flott 3-roms beliggende som endeleilighet mot sørøst.

Du parkerer bilen praktisk i din egen carport og kan på veien fiske med deg eller henge fra deg noe i den fint innredede uteboden. Det er også godt med gjesteparkeringsplasser.

Bak siste carport finner du inngangspartiet til leiligheten. Dette er overbygd og om du absolutt ønsker er det muligheter for å innrede med en liten koselig kafégruppe. Denne seksjonen disponerer hele området rundt leiligheten og det er derfor muligheter for å terrasse området eller bygge det opp med ytterligere blomsterkasser og lignende.

Vel inne i leiligheten er det et lyst preg som møter deg. Det er parkettgulv med moderne preg på alle tørre primære rom, og flis i entré, på bad og vaskerommet.

Gangen leder deg i retning stuen og kjøkkenet med store vindusflater og godt med naturlig lysinnslipp. Dette er en fin plass å være med gasspeis som gir stabil varme og forutsigbar strømgning. Her kan du innrede med sittegruppe, et spisebord og en inne-ute/inne-ute-følelse mellom stuen og uteområdet.

Hekken er klipt på en strategisk måte som gir godt med lys, lite fuktighet og samtidig gir den utsikten som endeleiligheten fortjener. Mellom leiligheten og naboene er det satt opp levegg som gir skjerming.

En nydelig utsikt og deilige solforhold som gjør at du absolutt



PRAKTISK PLANLØSNING

Leiligheten inneholder åpen stue-/kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og en bod.





DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

Entré og gang med muligheter for oppheng
og oppbevaring





vil trives legger til rette for at du kan bruke uteområdet til så veldig mye. Det er delvis overbygd og med et stort mulighetsrom for grill, innredning og sittegrupper.

Kjøkkenet har hvite høyglansede fronter og lakkerte håndtak. Det er avtrekksvifte på sentrallavtrekk og kjøkkenet har selvfølgelig hvitevarer som selvfølgelig medfølger i handelen.

Badet er helfliset med dusjvegger og har tiltalende delikat preg med fliser på gulv og vegg og varmekabler i gulvet. Her er det innfellbare dusjvegger med armatur. Videre vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant. Vegg i vegg med badet er vaskerommet plassert. Dette er praktisk innredet, og har selvsagt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverommene i leiligheten er fine med variert størrelse. Hovedsoverommet har plass til 180-seng og har samtidig montert garderobe med speil.

Gjesterommet passer ypperlig som kontor, gamingrom eller barnerom.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Leiligheten varmes opp gjennom balansert ventilasjon med varmegjenvinner, gasspeis i stue/kjøkken, varmekabler i gulvene i gangen, badet og vaskerommet.



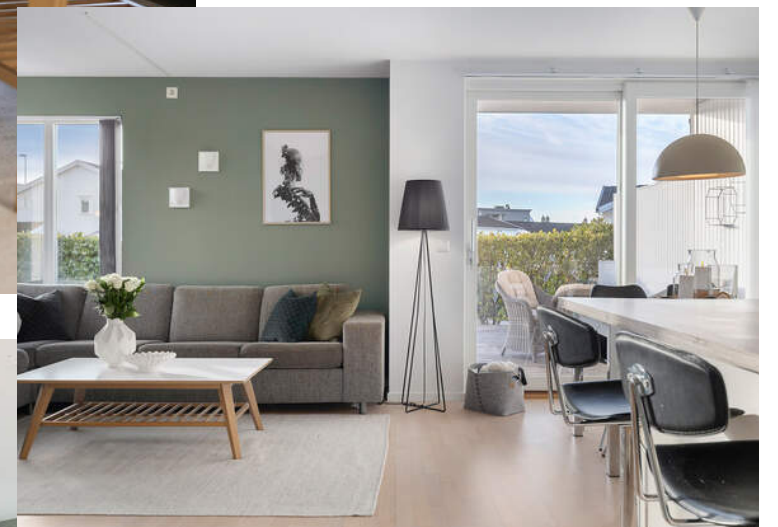
GASSPEIS

Her er det montert en koselig gasspeis.



PRAKTISK UTFORMET

Stuen er malt i moderne farger og stilrene overflater.



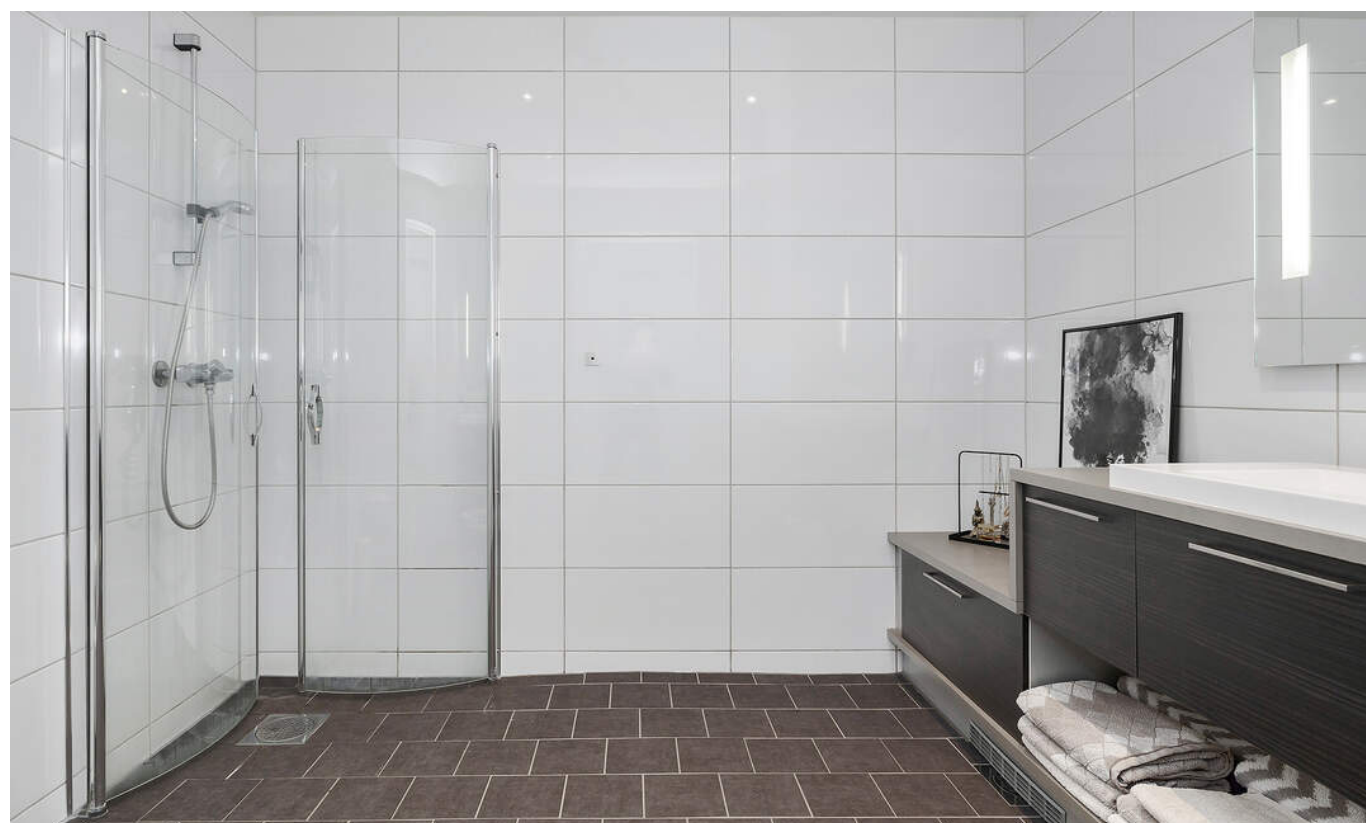




KJØKKEN

Kjøkkenet er praktisk utformet og har mye skap- og benkeplass.







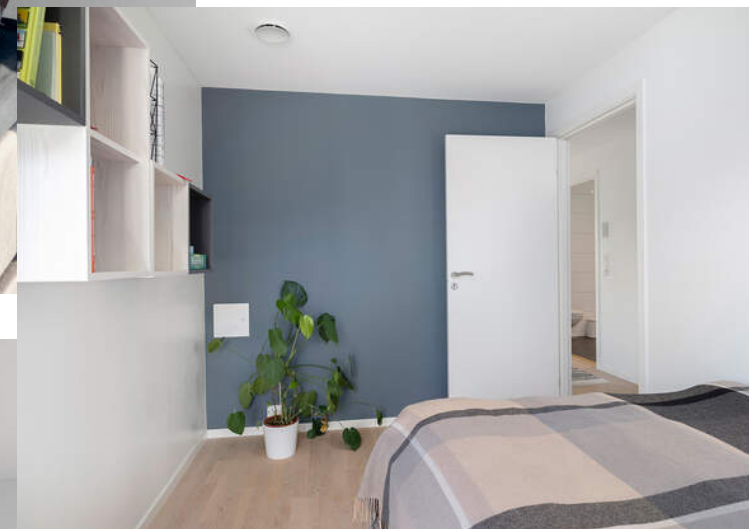
HOVEDSOVEROM

Her er det innredet med garderoabeløsning.



SOVEROM 2

Det andre soverommet er av tilsvarende størrelse. Dette passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller kontor.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

Leiligheten.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Gunnhild Klubbenes

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

68.098,- for 2026

Eiendomsskatt

4.618,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 10.04.2018 som omhandler nybygg / to firemannsboliger (Havnevikvegen 2, 4, 6 og 8).

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

De godkjente og byggemeldte tegningene har avvik fra dagens bruk. Vaskerommet heter "bod" på tegningene. Bruksendring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bod til vaskerom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.



Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 10. april 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1508/13/428/6:
25.10.2011 - Dokumentnr: 873398 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

11.10.2011 - Dokumentnr: 826832 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 72/576

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan Flisnes næringspark og Havnevika - detaljregulering for område D datert 10.02.2011. Kopi av situasjonskart, plan med tilhørende bestemmelser ligger bak i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Kjerneinformasjon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. 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. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til

salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ann Kristin Solheim

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Tre roms leilighet

 Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

 gnr. 13, bnr. 428, snr. 6

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 16.02.2026

Oppdragsnr.: 13707-1673

Referansenummer: OX1133

Autorisert foretak: Sivilingeniør Patrick Young AS

Vår ref: HG



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sivilingeniør Patrick Young AS

Rapportansvarlig

Henning Gartz
Uavhengig Takstingeniør
henning@young.no
410 20 464



Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i firemannsbolig fra 2011.
Boligen er oppført iht regelverk og byggeskikk fra byggeåret, og kan derfor avvike noe fra dagens standard.

Leiligheten er fremdeles forholdsvis ny, de fleste bygningsdelene er fra byggeåret.
Det har i tidligere eiers eietid vært lagt nye gulvfliser over eksisterende gulvfliser på badet for å kompensere for manglende fall på gulvet.
Dagens eier har overflateoppusset, malt veggene, samt utvidet terrassen foran leiligheten.

Det er påvist en eldre fukskade på utforing av mdf ved døren på badet.
Dørbladet mot vaskerommet har en skade på nedre kant.
Det er påvist litt "bom" under enkelte gulvfliser i gangen.
Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren på vaskerommet er 5 mm for liten.
Fordelingsskapet for tappevann er sperret av fastmonterte hyller på veggen, stoppekranen er ikke lett tilgjengelig.

Utover dette fremstår leiligheten i god stand og med normal / lite slitasje.

Sammendraget er ikke en komplett beskrivelse.
Det henvises til de enkelte punktene i rapporten.

Tre roms leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG
Grunnmur av betong.
Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.
Vinduene og verandadøren har karmer av tre og isolerglass.
Ytterdøren har karmer av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Flatt tak takket med pvc takfolie.
Terrasse ev trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør.
Det er montert "drypp - stopp" plater under overliggende veranda.
Overbygd inngangsparti med dekke av terrassebord mot nord.

INNENDIG
Laminat og fliser på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene.
De innvendige dørene har karmer av tre og slette, malte dørblad.
Skyvedørgarderober med speildører i gangen.

VÅTROM
Badet har fliser på gulvet og på veggene.
Servantskap med finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnise med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc
Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

Vaskerommet har fliser på gulvet og på veggene.
Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

KJØKKEN
Kjøkken og stue med åpen løsning.
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fryseskap.
Kjøkken - øy med barløsning mot stuen.
Kømfyrvakt og system for lekkasjesikring.
Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør system for tappevann
Fordelingskap for tappevann i veggen mellom bad og vaskerom.
Avløpsrør av plast
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner
Gasspeis i stue / kjøkken.
Tilknyttet felles gasstank med egen måler.
Uttak, "husholdningsventil" for gass på terrassen.
Varmtvannstank, ca 200 liter, på vaskerommet
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.
Varmekabler i gulvene i gangen, badet og vaskerommet
Innfelte downlights i himlingene over badet og over stue / kjøkken

Markedsvurdering
Totalt Bruksareal 77 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel 72 m²
Totalpris 3 700 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tre roms leilighet
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Vaskerommet heter "bod" på tegningen

Parkeringsplass og bod i felles carport

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

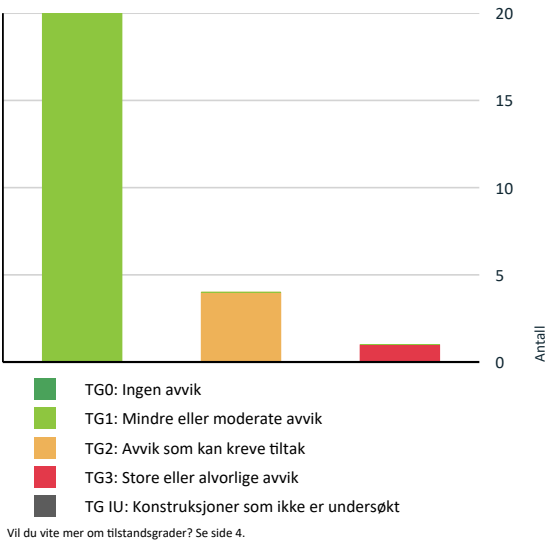
Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND

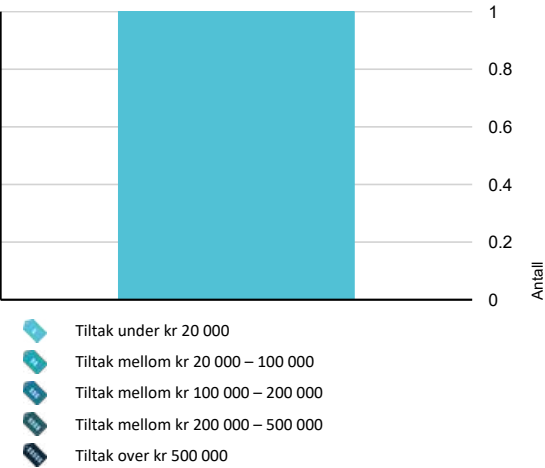


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tre roms leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Tekniske installasjoner > Vannledninger

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TRE ROMS LEILIGHET



Byggeår
2011

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normalt god standard

Vedlikehold
Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduene har karmen av tre og varierende to og tre lag isolerglass.



Vinduene har karmen av tre, varierende to og tre lag isolerglass

TG 1 Dører

Ytterdøren har karmen av tre og malt dørblad med vindusfelt.
Skyvedør mot terrassen med karmen og dørblad av tre, vindusfelt med to lag isolerglass.



Ytterdør



Skyvedør mot terrassen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse av trekonstruksjoner foran leiligheten mot sør.
Dekke av impregnerte terrassebord. Levegg av tre.
Ombygd og utvidet etter byggeåret

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er ikke montert beslag mellom terrassedekket og tilstøtende del av yttervegger

Konsekvens/tiltak
• Beslag må skiftes ut/monteres.

Det bør monteres beslag i overgang mellom terrassedekke og yttervegg



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Laminat og fliser på gulvene
Sparklede og malte plater på veggene og i himlingene.
Veggflatene har vært malt i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe "bom" / tomklang under enkelte gulvfliser i gangen

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flisene med "bom" sitter fremdeles fast til underlaget og fugene er ikke sprukne.
Gulvet fungerer med dagens tilstand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på trykkfast isolasjon mot grunnen
Målt høydeforskjell inntil 8 mm gjennom hele rommet, i stue / kjøkken

TG 2 Innvendige dører

De innvendige dørene har karmen av tre og slette, malte dørblad.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er en skade på nedre kant av dørbladet mot vaskerommet.
Nedre kant av en utforing av MDF trefiber rundt døren mot badet har fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Dørbladet mot vaskerommet bør byttes.
Utforing av malt MDF trefiber på badet bør byttes.



Innvendige dører med slette malte dørblad



Skade på dørbladet, vaskerom



Fuktskade på utforing ved badedøren

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

I den perioden bygget ble oppført ble regelverk fra både 1997 og fra 2010 benyttet i en overgangsperiode. Badet kan være oppført iht regelverket fra 1997.



Oversiktsbilde bad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 8 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Badet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 30 mm.

På grunn av lite fall på opprinnelig badegulv er det lagt nye fliser over de opprinnelige gulvflisene.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Påvist to plastsluk i gulvet.
Synlig slukmansjett og smøremembran ved slukene.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt servant.
Speil med lys på veggen over servanten.
Dusjnische med innfellbare glassvegger. Blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, kjøkken.
Målt i bunnsvill bak dusjen med motstandsmåler uten unormale utslag. (12,5 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom fra 2011.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller utførelse.
Byggereglene fra 2010 er lagt til grunn for vurderingen

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har fliser på veggene, sparklede og malte bygningsplater i himlingen.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på underlag av betong / støpemasse med smøremembran.
Målt fall til sluk ca 1:100.
Høydeforskjellen fra slukristen til overkant av fliskledningen foran døren ble målt til ca 20 mm.
I tillegg en oppkant under terskelen, ca 30 mm.
Det er usikkert hvorvidt tettesjiktet er ført opp under døren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjellen fra slukristen til gulvet foran døren ble målt til ca 20 mm.

Denne bør være minst 25 mm.

Det kan være en oppkant på tettesjiktet foran eller under døren, dette er ikke synlig.

Konsekvens/tiltak

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

Gulvet på vaskerommet har fall til sluk.
Rommet fungerer ved normal bruk.

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Oppkant ved døren mot vaskerommet. det er usikkert hvorvidt tettesjiktet har en oppkant her

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet.
Påvist slukmansjett og smøremembran ved sluken.
Det foreligger ikke dokumentasjon for produkter eller for utførelsen.



Plastsluk med mansjett og klemring

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekar av rustfritt stål på veggen
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk til balansert ventilasjonsanlegg

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Borret hull fra tilstøtende rom, garderoben i gangen. Målt i bunnsvill med motstandsmåler uten unormale utslag. (9,8 %)



Ingen indikasjon på unormal fukt i veggen

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål og nedfelt koketopp.
Integrert stekeovn. Plass for oppvaskmaskin. Nisje for kjøll / fryseskap.
Kjøkken - øy med barløsning mot stuen.
Komfyrvakt og system for lekkasjesikring.



Stue / kjøkken med åpen løsning

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketoppen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Rør i rør system for tappevann
Fordelingsskap for tappevann i veggen mellom bad og vaskerom.
Skapet lot seg ikke åpne på befaringsdagen fordi det er fast monterte hyller foran luken.
Stoppekranen er derfor heller ikke påvist eller funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 10 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Stoppekran for vann antas å være montert i fordelingsskapet for tappevann.
Skapet er blokkert av fast monterte (skrudd fast) reoler foran luken.
Ved evt lekkasje vil dette vanskeliggjøre avstenging av vann.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Reolene foran skap for tappevann bør demonteres for enklere tilkomst til både skap og stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Avløpsrør

Avløpsrør av plast

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Balansert ventilasjon med varmegjenvinner



F Balansert ventilasjon med varmegjenvinner Filter byttet 08.11.25

Varmesentral

Gasspeis i stue / kjøkken.
Tilknyttet felles gasstank med egen måler.
Uttak, "husholdningsventil" for gass på terrassen.



Gasspeis på stuen

Varmtvannstank

Varmtvannstank, ca 200 liter, på vaskerommet



Varmtvannstank ca 200 liter

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.

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

Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 11 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tilstandsrapport

2011

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring for ny bolig, Brattvåg elektro as, 18.10.2011
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke observert åpenbare feil ved det elektriske anlegget.
Det understrekes at dette er basert på enkle visuelle observasjoner, og at takstmannen ikke har elektrofaglig kompetanse.



Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er på bakgrunn av byggeåret usikkert hvorvidt det er montert radonsperre mot grunnen under boligen.
Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon på radontiltak, om mulig.
Alternativt kan det gjennomføres radonmåling i boligen

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Bygninger på eiendommen

Parkeringsplass og bod i felles carport



Anvendelse

Parkering og oppbevaring

Byggeår

2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Carport med 4 biloppstillingsplasser, boder i bakkant.

Carportene har asfaltert dekke. støpt gulv i bodene.

grunnmur av betong.

Ytterveggene over grunnmuren er av bindingsverk med utvendig kledning av tre.

Tak som pulttak av tresperrer tekket med pvc takfolie.

Tett, panelt ytterdør mellom carporten og boden i bakkant.

Innlagt strøm, lys og stikkontakt

Mulighet for lader for el - bil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/72 m²

Tre roms leilighet : Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, Vaskerom

*Andre bygg: Parkeringsplass og bod i felles carport
Bruksareal andre bygg: 5 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

Tre roms leilighet med terrasse og carport.

Fint beliggende i et etablert byggefelt på Flisneset.

Barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og bussholdeplass finnes i nærområdet.

Ca 7 km til Moa / Spjelkavik med kjøpesentre og de fleste sentrumsfunksjoner.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gamle Flisnesvegen 34B ,6013 ÅLESUND 63 m ² 2009 2 sov	27-05-2025	3 190 000	3 300 000		3 300 000	52 381
2 Havnevikvegen 8A ,6013 ÅLESUND 72 m ² 2011 2 sov	27-10-2025	3 700 000	3 750 000		3 750 000	52 083
3 Flisnesringen 35 ,6013 ÅLESUND 70 m ² 2021 2 sov	11-12-2025	3 650 000	3 525 000		3 525 000	50 357
4 Gamle Flisnesvegen 40B ,6013 ÅLESUND 62 m ² 2009 2 sov	26-09-2024	3 100 000	3 100 000		3 100 000	50 000
5 Gamle Flisnesvegen 30B ,6013 ÅLESUND 79 m ² 2010 2 sov	25-09-2025	3 500 000	3 640 000		3 640 000	46 076
6 Flisnesringen 29 ,6013 ÅLESUND 81 m ² 2017 3 sov	31-08-2025	3 950 000	3 850 000		3 850 000	44 253
7 Havnevikvegen 8B ,6013 ÅLESUND 70 m ² 2011 2 sov	21-03-2024	3 450 000	3 350 000		3 350 000	43 506

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.

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 21

Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt, 2025	Kr.	4 618
Felleskostnader	Kr.	25 200
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000
Teknisk verdi bygninger		
Tre roms leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Tre roms leilighet	Kr.	2 700 000
Parkeringsplass og bod i felles carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 15 000
Sum teknisk verdi - Parkeringsplass og bod i felles carport	Kr.	160 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 860 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markdstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomtteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomtteverdi	Kr.	850 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000

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

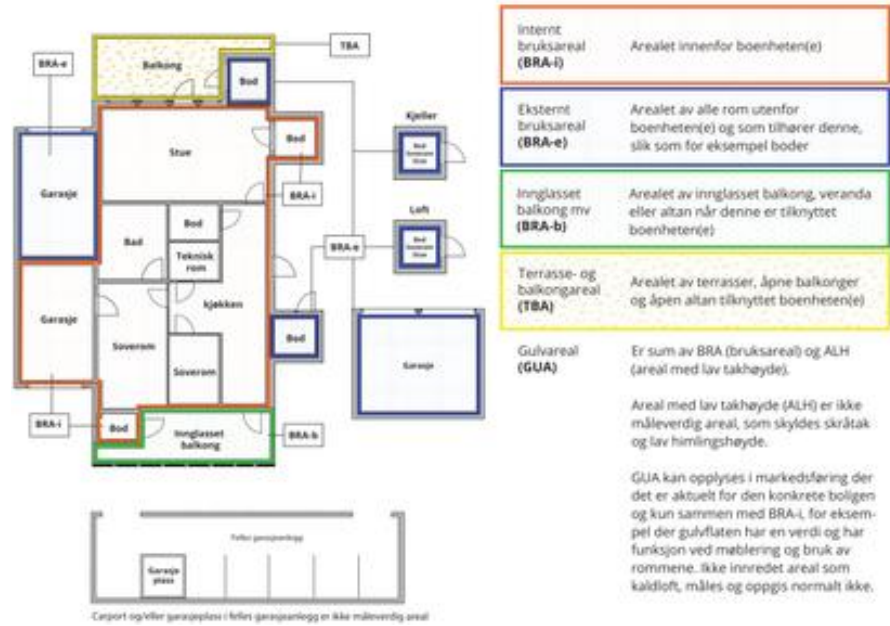
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befarings tidspunktet, 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

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Tre roms leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	72			72	45
SUM	72				45
SUM BRA	72				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vaskerommet heter "bod" på tegningen

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Parkeringsplass og bod i felles carport

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Parkeringsplass i carport, bod i bakkant av carporten	

Kommentar

Åpne overbygde areal som carport er ikke måleverdige.
Boden i bakkant av carporten, med areal ca 5 m², er medtatt i bruksarealet som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Henning Gartz	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	428		6	155.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Havnevikvegen 2 A

Hjemmelshaver

Solheim Ann Kristin

Kommentar

Tomteareal beskriver seksjonens eksklusive areal

Eierandel

72 / 576

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert byggefelt på Flisneset.
Barnehage, barneskole, dagligvarebutikker og bussholdeplass finnes i nærområdet.
Ca 7 km til Moa / Spjelkavik med kjøpesentre og de fleste sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei frem til tomtegrensen

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i "Reguleringsplan for Flisnes næringspark og Havnevika" fra 2011

Om tomten

Tilnærmet flat tomt rundt bygget, skrånende bak huset mot nord.
Opparbeidet med felles asfaltert avkjørsel og biloppstillingsplasser.
Hage med stor markterrasse foran nr 2 A, noe gressplen.
Omrasket med hekk.

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.04.2018		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Oppdelingsbegjæring	23.08.2011		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.06.2010		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.02.2011		Gjennomgått		Nei
Byggekost.no	10.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 19 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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:

ii) **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.

iii) **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.

iv) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis 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.

v) **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 fem 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperran 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 elektrofaglig 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 integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 20 av 21

Havnevikvegen 2 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 13 - Bnr 428
1508 ÅLESUND

Sivilingeniør Patrick Young AS
Lerstadvegen 545
6018 ÅLESUND



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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/OX1133>

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

Oppdragsnr.: 13707-1673

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 21 av 21



Egenerklæring

Havnevikvegen 2A, 6013 ÅLESUND

05 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havnevikvegen 2A	Havnevikvegen 2A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i bolig hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Veno Forsikringsmegling AS-1R, 18404-126691

Informasjon om selger

Selger

Solheim, Ann Kristin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33848659



Energiattest

C

Adresse Havnevikvegen 2A, 6013 ÅLESUND	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260345
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300204321
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 428
Seksjonsnummer 6	Bruksenhetsnummer H0101

A

B

C

D

E

F

G

C

Energikarakteren

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

Boliginformasj

Byggeår 2011	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 72,0 m²	Oppvarmet bruksareal 72,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasj	
Balansert ventilasj	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

140,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

135,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 733 kWh

Resultatregnskap for Sameiet Flisnes Alle 5 (2025)

Driftsinntekter	2025	2024	Endring	Endring i %
Salgsinntekt				
3200 Salgsinntekt varer, unntatt for mva	201 600	201 600	0	%
Sum salgsinntekt	201 600	201 600	0	%
Annen driftsinntekt				
3900 Annen driftsrelatert inntekt	0	70	-70	-100 %
Sum annen driftsinntekt	0	70	-70	-100 %
Sum driftsinntekter	201 600	201 670	-70	%

Driftskostnader

Annen driftskostnad				
6200 Strøm og brensel til produksjon (ved, gass, fyringsolje, kull og annet brense	24 211	33 981	-9 770	-29 %
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	104 553	95 384	9 169	10 %
6420 Leie datasystemer	3 023	9 960	-6 938	-70 %
6500 Verktøy og utstyr	2 720	0	2 720	-
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	22 312	0	22 312	-
6705 Regnskapshonorar	0	27 853	-27 853	-100 %
6940 Porto på brev ol. sendt fra bedriften	0	230	-230	-100 %
7001 Drivstoff transportmiddel	215	0	215	-
7500 Forsikringskostnad	39 357	39 911	-554	-1 %
7770 Bank- og kortgebyr	2 791	3 952	-1 161	-29 %
Sum annen driftskostnad	199 181	211 272	-12 091	-6 %
Sum driftskostnader	199 181	211 272	-12 091	-6 %

Driftsresultat	2 419	-9 602	12 021	125 %
----------------	-------	--------	--------	-------

Finansinntekter

Annen renteinntekt				
8051 Renteinntekt bankinnskudd	13	17	-4	-22 %
8055 Renteinntekt kundefordringer	0	105	-105	-100 %
Sum annen renteinntekt	13	122	-109	-89 %
Sum finansinntekter	13	122	-109	-89 %

Finanskostnader

Annen rentekostnad				
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	340	0	340	-
Sum annen rentekostnad	340	0	340	-

Annen finanskostnad				
8179 Annen finanskostnad	0	2 055	-2 055	-100 %
Sum annen finanskostnad	0	2 055	-2 055	-100 %
Sum finanskostnader	340	2 055	-1 715	-83 %

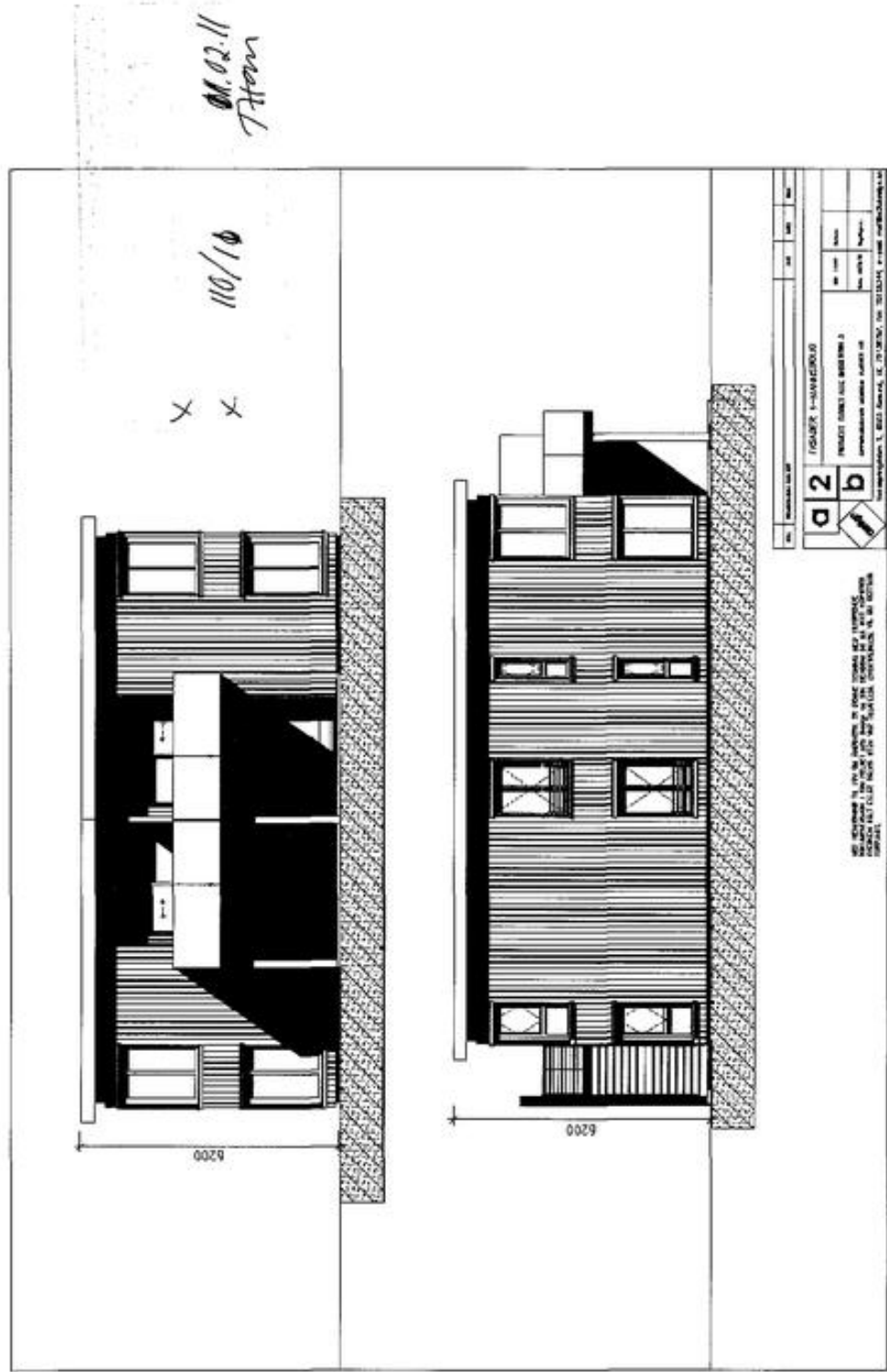
Netto finans	-327	-1 934	1 606	83 %
--------------	------	--------	-------	------

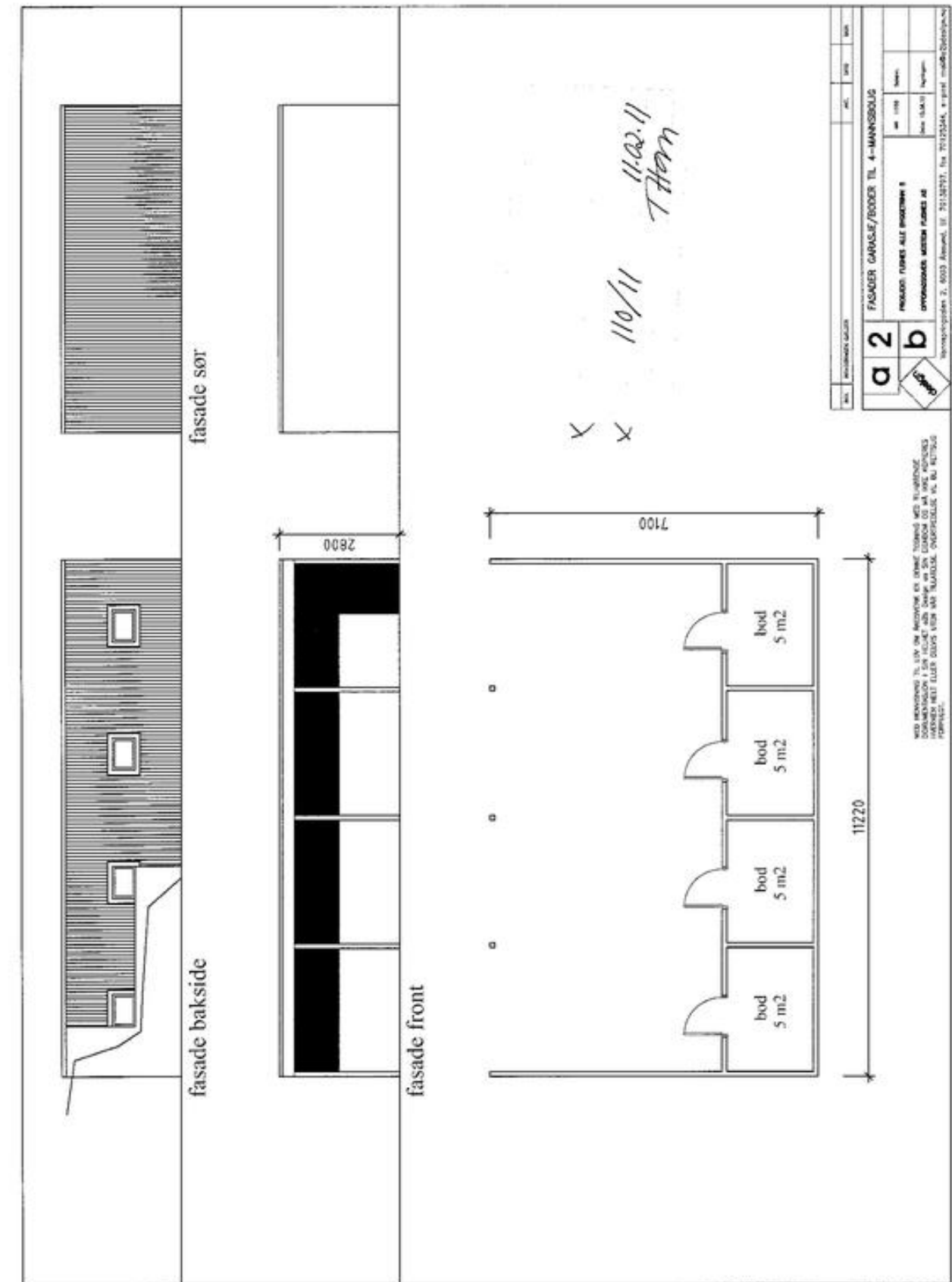
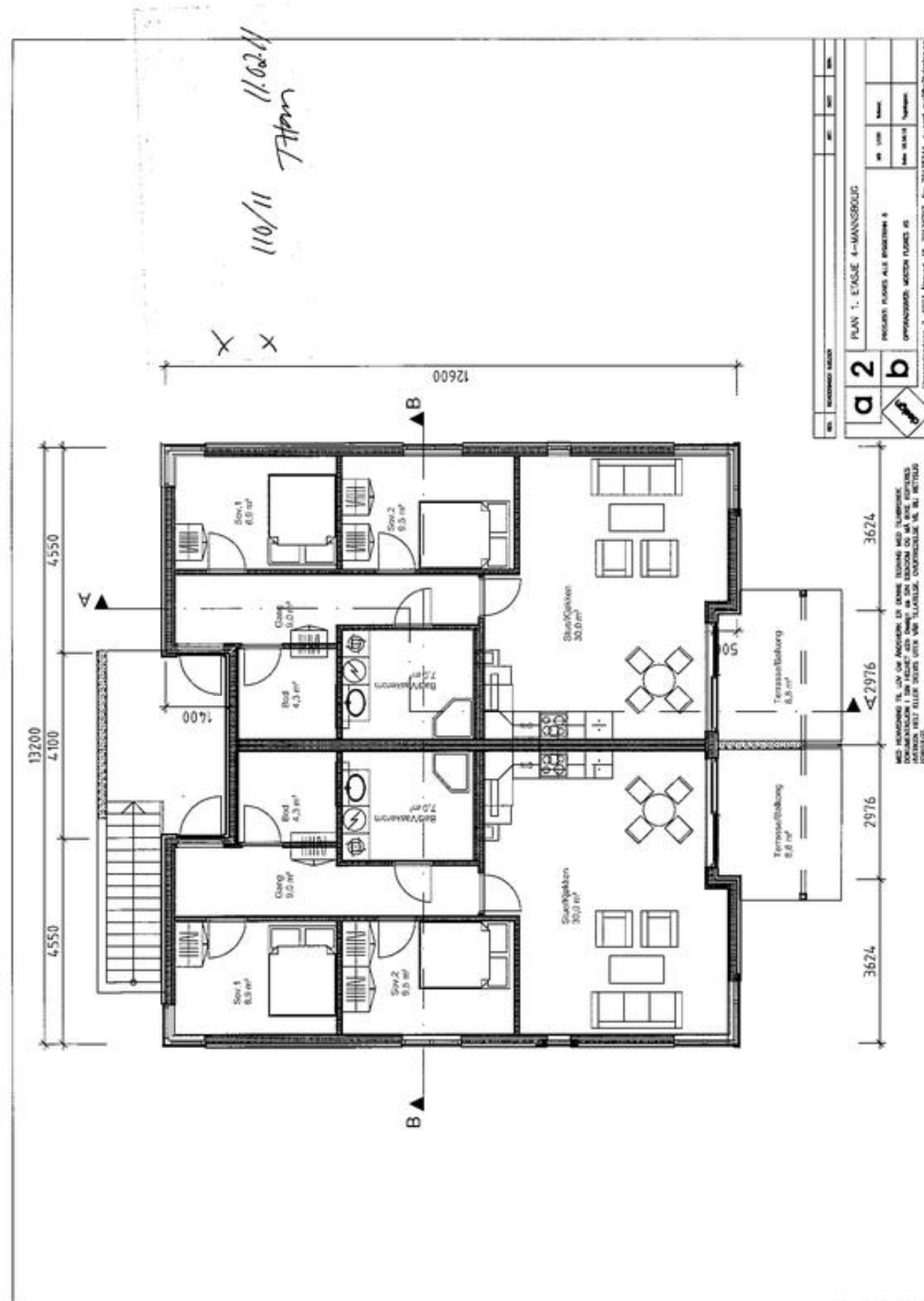
Årsresultat	2 091	-11 535	13 627	118 %
-------------	-------	---------	--------	-------

Overføringer og disponeringer

Overføringer til/fra annen egenkapital				
8961 Overføringer annen egenkapital	2 091	-11 535	13 627	118 %
Sum overføringer til/fra annen egenkapital	2 091	-11 535	13 627	118 %
Sum overføringer og disponeringer	2 091	-11 535	13 627	118 %

Kontonr	Navn	2026	Sum
3200	Salgsinntekt varer, unntatt for mva		220 000 kr
6200	Strøm og brensel til produksjon (ved, gass, fyringsolje, kull og annet brensel)		- 30 000 kr
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.		- 114 000 kr
6420	Leie datasystemer		- 3 500 kr
6500	Verktøy og utstyr		- 3 000 kr
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr		- 12 000 kr
7500	Forsikringskostnad		- 42 000 kr
7770	Bank- og kortgebyr		- 2 800 kr
	Sum		12 700 kr







ÅLESUND KOMMUNE

Plot Arkitekter AS
Storledbakken 5

6003 ÅLESUND

Plan og bygning
Saksbehandler:
Ole Andersen
Tlf. 70 16 26 28

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:

18/2154-2 18/29191 13/428 10.04.2018

Gnr. 13 bnr. 428 - Ferdigattest - Havnevikvegen 2, 4, 6 og 8
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 08 Grunnkrets nr.: 0805
Adresse: Gnr. 13 Bnr. 428 Havnevikvegen
Søknad av: 23.03.2018
Bygningsnummer: 300204321 (2 og 4), 300204316 (6 og 8)
Tiltakets art: Nybygg/ to firemannsboliger
Tiltakshaver: Mostein Flisnes AS
Ansvarlig søker: Plot Arkitekter AS
Byggetillatelse: 11.02.2011, del.sak nr. 110/11
lgangsettingstillatelse 21.02.2011
Midlertidig brukstillatelse: 21.10.2011 og 12.10.2018

Ansvarlig søker har via gjennomføringsplanen bekreftet at det er foretatt sluttkontroll og at nødvendige samsvars- og kontrollerklæringer foreligger. Gjennom dette har ansvarlig søker bekreftet overfor kommunen at tiltaket er i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, kfr. plan- og bygningslovens § 20-1 og SAK §§ 2-1 og 3-1.

Med hilsen
Ole Andersen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	Besøksadresse: Keiser Wilhelmgate 11 www.alesund.kommune.no	Organisasjonsnummer: 942.953.119
---	----------------------------------	---	-------------------------------------



11.02.2026 12:27:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3



11.02.2026 12:37:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 3



11.02.2026 12:37:40 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 3

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant  Kum  Pumpestasjon  Renseanlegg  Sandfangskum  Slamavskiller  Slamavskiller  Sluk  Sluk  AvløpFelles  Drensledning  Overvannsledning  Spillvannsledning  Trekkror  Vannledning  Datakabel  Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage BS Brannstasjon O Deponi G Gravsted H Sykehus K Kontor F Forretning	N Næring / Håndverk / Lager PF Plasskrevende varer P Parkering O Omsorgssenter S Skole T Terminal



ÅLESUND KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER

FLISNES NÆRINGSPARK og HAVNEVIKA. OMRÅDE D - REGULERINGSENDRING

Planidentifikasjon:	Kartnr. i kartarkivskap:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
638	638	10.02.2011	Ålesund bystyre

§ 1 - Generelt

1.1 - Gyldighetsområde:
Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2 - Andre lover og vedtekter:
Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og gjeldende bygningsvedtekter for Ålesund kommune.

1.3 - Unntak:
Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

Unntak fra plan og reguleringsbestemmelser kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensninglinjer er regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK)
 - Lekeplass, felles (f_LEK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)
 - Kjøreveg, offentlig (o_VEG)
 - Fortau, offentlig (o_FOT)
 - Avkjørsel, felles (f_FA)
- Hensynssoner (pbl. §12-6)
 - Frisikt (H140)

§ 3 - Fellesbestemmelser

A. Plassering og definisjoner
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnyttingen. Gesims- og mønehøyde beregnes i henholdt til TEK § 4.2, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

B. Bygningers form, plassering, materialbruk og farge
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at det legges vekt på å finne en så god løsning som mulig i forhold til terrengtilpasning, utsikt for naboer samt opparbeiding av gode uteoppholdsarealer. Ved byggemelding skal det påses at bygninger innenfor samme området får en enhetlig og harmonisk utforming med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.

Garasjer og carporter skal byggemeldes sammen med boligene, selv om disse oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

C. Terrengbehandling, utomhusplan
Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Fyllinger og støttemurer skal så vidt mulig unngås, og det er ikke tillatt å ha skjemmende skjæringer og fyllinger. Skjæringer som følge av utgraving/planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon. Der det er behov for forstøtningsmurer mot nabotomt eller veg, skal disse i hovedsak utføres i naturstein. Kommunen kan påby at planeringshøyden blir senket eller hevet slik at høyden på forstøtningsmuren blir redusert.

D. Situasjonsplan
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise terrengbehandling og eks. og ev. ny vegetasjon.

E. Lekeplass
For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet og statlige retningslinjer for sikkerhet av lekeplassutstyr. Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjengelighet for alle. Areal for lek skal vises på situasjonsplan.

F. Parkering
Antall parkeringsplasser beregnes etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune (vedtekt til pbl. § 69.3).

G. Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:
Terreng, gjerde, hekker o.l. i formålsgrensa langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

§ 4 - Bebyggelse og anlegg

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsens type og grad av utnyttning
I området kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Tomta har en maksimal grad av utnyttning på %-BYA=35.

Etasjetall, utforming, byggehøyde
I området kan oppføres bebyggelse med inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal ha flatt tak. Det tillates en maks. gesims- og byggehøyde på 6,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2 Felles lekeplass
Lekeplassen er felles for eiendommene innenfor planområdet. Området skal nyttes til småbarnslekefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde.

Sikring av lekemiljøet i samband med trafikk, murer, skjæringer og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler på utbygger/tomteeier etter plan- og bygningsloven.

§ 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg, offentlig (o_VEG)
Havnevikvegen (o_VEG 6): Kjørebanebredde 2,5 m, kantstein 0,25 m mot fortau.

5.2 Fortau, offentlig (o_FOT)
Langs Havnevikvegen (o_VEG 6) skal det anlegges fortau i hele planområdets lengde. Fortauet skal ha en bredde på 2,5 m.

5.3 Avkjørsel, felles (f_FA)
Til området skal det være avkjørsel som vist på plankartet. Avkjørselen er felles for eiendommene innenfor planområdet.

§ 6 - Hensynsoner

Frisiktsone (H140)
I frisiktsone tillates det vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks. 0,3 m stammediameter. Høyder måles fra veibanen på stedet.

§ 7 - Rekkefølgekrav

7.1 Skolekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for hele eller deler av de viste boligområdene, skal virkningen av det aktuelle prosjektet vurderes av ansvarlig skolemyndighet med hensyn til skolekapasiteten. Rådmannen kan vurdere om hele eller deler av prosjektet må utsettes i påvente av nærmere angitte tiltak i skolesektoren. Endelig vedtak fattes av det faste utvalg for plansaker.

7.2 Felles lekeplass

Felles leikeplass (f_LEK) innenfor området skal opparbeides samtidig med utbygging, og senest første vekstsesong etter at 2/3 av boligene er ferdigstilte.

7.3 Fortau

Fortau langs o_VEG 6 (Havnevikvegen) skal være opparbeidet før det blir gitt innflyttingstillatelse for boligene.

7.4 Utbyggingsavtale

Før det gis igangsettingstillatelse for opparbeiding av tekniske anlegg for området, skal det foreligge utbyggingsavtale mellom utbygger og Ålesund kommune som regulerer forhold som angår eksterntekniske og interntekniske anlegg.

Jorun Helseth Borlaug
sivilarkitekt
a2b Design AS
31. mai 2010

Revidert 17.09.2010 (rev. A) – Plan og bygning
Revidert 15.12.2010 (rev. B) – Plan og bygning

Godkjent av Ålesund bystyre i møte 12.02.2011, sak 003/11

Bjørn Tømmerdal
- ordfører -

Olaug Flø Brekke
- rådmann -



REGULERINGSPLAN FOR
FLISNES NÆRINGSPARK OG HAVNEVIKA

GENERELT

A. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B. Arealene innenfor planene begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

- Byggeområder (PBL §25,1.ledd nr.1)
 - Boligområder
 - Industriområder
 - Almennyttig område
 - Fritidsbebyggelse/naustområder
- Offentlige trafikkområder (PBL §25, 1.ledd nr.3)
 - Kjøreveg
 - Gang/sykkelveg
 - Parkeringsplass
 - Bussholdeplass
 - Annen vegggrunn
- Offentlige friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)
 - Friområde
 - Friområde i sjø
- Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)
 - Friluftsområder
 - Frisiktsoner
- Fellesområder (PBL §25, 1.ledd nr.7)
 - Felles lekeplass
 - Felles avkjørsel

C. Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Ålesund kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å

etablere forhold som strider mot bestemmelsene. Det faste utvalg for plansaker, heretter kalt FUP, håndhever og vurderer dispensasjonsmuligheter innenfor planens og bestemmelsenes gyldighetsområde.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER

- A. Bygningers form, materialbruk og farge
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det påses at bygninger i samme område får en enhetlig behandling med hensyn til materiale, takvinkel/takform og farge. I spesielle situasjoner kan landskapstilpassing av bygninger være et overordnet mål. Skjemmende farger er ikke tillatt, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargevalg.
- B. Bebyggelsesplan
Før søknad om byggetillatelse kan behandles, krever kommunen at det utarbeides en bebyggelsesplan for hvert byggeområde. Denne skal ved siden av å vise bebygd areal, vise atkomst til hver tomt, terrengbehandling, eksisterende og evt ny vegetasjon. Eksisterende vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminner som f. eks steingjerder skal i størst mulig grad bevares og tilpasses utomhusanleggene. Veger skal profileres, prosjekteres og terrengtilpasning vises. FUP skal godkjenne bebyggelsesplanen før enkelttomter kan bebygges.
- C. Vegetasjon og inngjerding/forstøtningsmurer
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en titalende form og behandling. Terrengutforming og utforming, høyde og farge på gjerder mot veg skal godkjennes av FUP. Hvor planering av byggeområder \ tomten medfører store terrenginngrep, forstøtningsmurer, skjæringer eller fyllinger skal tiltaket beskrives i en terrengplan som skal godkjennes av FUP.
- D. Reklame og skilting
Reklameskilt og lignende innretninger kan ikke plasseres langs riks- og fylkesveger slik at de retter seg mot trafikk eller forbipasserende, uten særlig løyve fra Statens vegvesen. Unntatt er reklame for egen virksomhet der denne ikke er en fare for trafikksikkerheten (Veglovens §33). I tettbygd strøk og i områder der dette er bestemt ved vedtekt, kan skilt, reklameinnretninger o.l ikke settes opp uten at kommunen (FUP) på forhånd har gitt sitt samtykke, kfr. Plan- og bygningslovens §107. Dette gjelder for hele planområdet.
- E. Trafo, pumpehus o.l.
Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av FUP.
- F. Lekeplasser
For planen gjelder lekeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 5.1.1995 av Kommunal- og arbeidsdepartementet, og statlige retningslinjer for sikkerhet på leikeplassutstyr.
- G. Parkering
Hvor ikke annet er nevnt i disse bestemmelser, beregnes antall parkeringsplasser etter parkeringsvedtektene for Ålesund kommune.
- H. Rekkefølgebestemmelser

- Etappe 1
Omfatter industriområde A og B
- Følgende vegsystem skal bygges ut før det kan gis fradelings- og byggeløyve innenfor de aktuelle byggeområdene:
- Regulert rundkjøring
 - Gangveg 8 opparbeides fra industrigate 1 øst og nordover, med gangvegundergang, fram til eksisterende busslomme på nordsiden av riksvegen
 - Gangsti fra busslomme og til Eikenosvegen
- Etappe 2
Omfatter resterende byggeområder.
Før det blir bygge- og fradelingsløyve skal det eksisterende avkjørsel til Eikenosn stenges og ny avkjørsel etableres.
- I. Unntak
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

§ 2. BYGGEOMRÅDER

- § 2.1 BOLIGOMRÅDER
- A. Krav om bebyggelsesplan
Det stilles krav om bebyggelsesplan for alle boligområder som omfattes av denne reguleringsplanen.
- B. Område for boligbebyggelse
- Områder for åpen villamessig bebyggelse m/evt. frittliggende garasje gjelder bolig-områdene B-D-H.
 - Områder for åpen villamessig bebyggelse ved påbygg eller sanering, gjelder bolig-områdene A-C-F-G.
 - Områder for konsentrert bebyggelse gjelder boligområdene E-I-J.
- C. Ev. klausuler/forutsetninger vedr. fellesareal
Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.
- D. Byggehøyde
I området kan det oppføres boliger med maksimal høyde til gesims/møne er 6 / 9m Høyden skal settes fra eks. terreng.
- E. Grad av utnyttelse
Utnyttelse angis i BYA i %. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal. For åpen villamessig bebyggelse er BYA=20%, for konsentrert bebyggelse er BYA=25-30%.
- F. Formingsbestemmelser
Takvinkel kan være 22 – 42 grader, hovedmøneretningen langs terrengkotene med evt. vinkel 90 grader på denne, i byggematerialene tre eller mur med naturlige mørke farger.

- G. Plassering av bebyggelse**
Bebyggelsens endelige høyde og plassering på tomten fastsettes i henhold til bebyggelsesplan godkjent av FUP, og innmål av kommunen.
- H. Garasje - plassering**
Plassering av garasje skal være vist på bebyggelsesplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.
- I. Garasje/uthus - utforming**
Garasje og uthus kan oppføres, og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, farge og størrelse.
- J. Krav til parkering**
Det kan stilles krav til en garasje og 1 parkeringsplass pr. boligenhet på egen tomt.
- K. Arkeologiske undersøkelser**
Før det blir satt i gang arbeid innenfor byggeområdet J, skal det utføres arkeologiske undersøkelser av de automatisk freda kulturminnene som ligg i vegen for utbyggingstiltaket. Alle kostnader i forbindelse med de arkeologiske undersøkelsene skal dekkes av tiltakshaver (kml.§ 10). Møre og Romsdal fylkeskommune skal varsles i god tid før utbyggingstiltaket blir startet opp.

§ 2.2 INDUSTRI/LAGER

- A. Gjelder Industriområdene A – B – C med overgangssoner**
Industriområdene A og B gir anledning til utbygging etter bebyggelsesplan innenfor byggegrensene. Industriområde C gir anledning til utbygging etter bebyggelsesplan på de deler av tomta som i dag gir økonomisk mulig utbygging, dvs mot fjellkanten i vest og nord. Når det blir økonomisk mulig å masseutskifte den dype myra i sørøst, skal det presenteres en revidert bebyggelsesplan for godkjenning i FUP.
- B. Funksjoner**
Områdene skal nyttes til kontor/industri som lettere småindustri, verksteder, håndverksbedrifter, transport, spedisjon, lager eller engrosbedrifter med tilhørende anlegg.
- C. Byggehøyde**
Bygninger kan oppføres med maksimal mønehøyde 12m.
- D. Grad av utnyttelse med totalt bebygget areal i forhold til netto tomteareal (BYA)**
Utnyttelsesgrad for områdene skal ikke overstige BYA=50%.
Utelagring under tak regnes med i utnyttelsesgraden.
- E. Bebyggelsesplan for bebygd/ubebygd areal**
Bebyggelsesplan for hvert industriområde kreves framlagt for godkjenning i FUP, før det gis løyve til enkelttiltak på området. Bebyggelsesplanen skal vise:
- Bygningers plassering, atkomst for personale og varelevering.
 - Parkeringsplasser, garasjer, evt spesielt skjermet utelagringsplass. Manøvreringsarealer varetransport skal vises og dimensjoneres for trailer.
 - Interne gangveger, miljøplass/lunsjplass
 - Områder for voller, terrengforming, framtidig beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Parkeringsarealer skal ikke benyttes til utelager. Atkomstforhold for varelevering skal vises spesielt. Utelager skal skjermes med tett gjerde, voll med beplantning eller mur som skjerner det fra omgivelsene. Dette gjelder også plass for avfallsortering og containere. I kryssområdet mot

- hovedveg skal overgangssonene utformes slik at frisiktsone holdes fri for terrengformer og beplantning høyere enn 0,5m over vegens planum i kryssområdet.
- F. Krav til overgangssoner**
Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres en overgangssone/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og tilstøtende arealer. Dette området kan ikke bygges eller brukes til lagring. Overgangssonen skal ta opp høydeforskjeller og jevne ut forskjellen mellom nytt og gammelt terreng. Her skal beplantes og tilsås slik at området får et tiltalende uttrykk og eksisterende vegetasjon skal søkes pleiet og bevart best mulig. Overgangssonen/beplantningsbeltet skal ferdigstilles før innflyttingstillatelse blir gitt.
- G. Formingsbestemmelser**
Bebyggelsen skal ha en enhetlig form, taket skal være flatt eller valmet, med maksimalt 20 graders Takvinkel. Materialene bør være strukturert eller farget betong, tegl, stål eller tre med tydelig seksjonering / oppdeling av spesielt lange fasader. Industribygg med tilhørende anlegg skal plasseres, tilpasses og skjermes, slik at tilgrensende bebyggelse ikke påføres miljøulempere.
- H. Spesielle krav til bebyggelsen**
Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrøk. I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Kommunen kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o. l. , dersom helserådet samtykker. Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk, støy eller farlige gasser tillates ikke.
- I. Plassering av bebyggelse**
Bygninger skal plasseres innenfor planens byggelinjer, og slik at det er kjørbart brannatkomst til alle bygningens fasader. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.
- J. Krav til parkering (ev. parkeringsvedtekter)**
Det skal opparbeides 1 parkeringsplass/50 m² kontorlokale og 1 parkeringsplass/100 m² produksjons- og lagerlokale. Anviste plasser for funksjonshemmede skal opparbeides. Det skal påvises oppstillingsplass for varetransport evt egne distribusjonsbiler.
- K. Krav til sykkelparkering**
Det skal opparbeides 0,5 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt.
- M. Støyskjerming**
Før det skjer utbygging i industriområdene skal det vurderes om virksomheten skaper støy som overstiger forskrift om støy i forhold til boligområdene. For industriområdet A gjelder dette boligområde G, i tillegg skal det her vurderes støy fra riksvegen. Ved utbygging i industriområde B skal det vurderes om virksomheten medfører støy i forhold til boligområdet F og i industriområde C i forhold til boligområde E.
- Det skal anlegges støyskjermer/-voller innenfor de overgangssonene som er vist på plankartet, og i de angitte høyder over vegens planum som tilfredsstiller krava til støydemping. FUP skal godkjenne skjermingstiltakenes beplantning, materialvalg, form og farge, samt at disse har tilfredsstillende støydempende egenskaper, vedlagt i en støyberegning.

§ 2.3 ALMENNYTTIG OMRÅDE, BEDEHUS

- A. I området tillates forsamlingshus i inntil to etasjer.**
- B. Krav til situasjonsplansplan**

Før behandling av byggemelding stilles det krav om situasjonsplan som inneholder husplassering, terrengbehandling og kjøreareal med avkjørsel til offentlig vegnett.

§ 2.4 FRITIDSBEBYGGELSE

- A. Etasjetall og byggehøyde
Fritidsbebyggelse kan oppføres med mønehøyde som ikke skal overstige 5,5 m. Gesimshøyde ikke over 3,5m.
- B. Formingsbestemmelser
Fritidsbebyggelsen skal ha mønetak med maksimal takvinkel 22 grader. Tekkingsmaterialet skal være torv, skifer, tegl, betongtakstein eller korrugerte metallplater i en naturlig matt farge. Materialbruk i bygningen skal være tre, naturstein eller mur. Utforming og dimensjonering skal godkjennes av kommunen.
- C. Arealgrense
Bygningenes samlede grunnflate må ikke overstige 70 m² . Byggegrenser går fram av planen.
- D. Annen begrensning innenfor enkelttomt
Det kan oppføres uthus på tomta begrenset til totalt 15 m².
- E. Begrensning i området
Det kan ikke oppføres nye hytter innenfor området.

§ 2.5 NAUST

- A. Størrelse, byggehøyde og takvinkel
På naustområde kan oppføres frittliggende naust med grunnflate inntil 50m². Nausta skal ha mønetak med en mønehøyde på maksimalt 5m fra eksisterende terrengnivå på sjøsiden. Takvinkel skal tilpasses eks. naust og ligge mellom 35og 40°.
- B. Formingsbestemmelser og bestemmelser knyttet til behandling av stø
Den naturlige strandlinjen skal i størst mulig grad bevares. Det kan opparbeides støer som skal utføres i naturstein. Betongstøer eller vorer tillates ikke. Utfyllinger i sjøen og moloer tillates ikke. Flytebrygger kan tillates, under forutsetning av at de ikke stenger for allmenn ferdsel i sjøen (båt og bading) og gjøres tilgjengelig for gående. Det bør primært legges ut felles flytebrygger for de aktuelle naustområdene. Utforming og dimensjonering skal godkjennes av kommunen.
- C. Begrensninger
Det er ikke anledning til å etablere noen form for fritidsbolig \ rorbu \ boligrom i nausta.

§ 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEG	Gjelder industrigate 1 – 2.
	Samleveg 1 – 2 – 3 (Flisnesvegen, Storfjordvegen og Gml. Flisnesveg).
	Boliggate 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10.
	Rv. 60

GANG/SYKKELVEG	Rundkjøring på Rv. 60, veg 2 ny atkomst til Eikenosen
	Gangveg 2, gangveg langs industrigate 1. Gangveg 3, gangveg langs boliggate 2. Gangveg 4, midtre gangvegssystem gjennom friområde A. Gangveg 5, gangveg mellom boliggate 4 og gangveg 3. Gangveg 6, gangveg mellom boliggate 4 og boliggate 7. Gangveg 7, gangveg langs Storfjordvegen. Gangveg 8, gangveg under Rv. 60, vest for Flisneskrysset.
BUSSHOLDEPLASS	Gjelder bussholdeplasser i Flisnesvegen og i tilknytning til Rv.60.

- A. Krav til vegutforming og avkjørsler
Vegnormalene skal legges til grunn i utformingen av vegnettet.
Veg nr 1, industrigate som skal ha 6m bredde, med kantstein mot fortau på 2,5m og 0,5m skulder. Fallforhold, lengde og tverrprofiler skal følge de beregninger som går fram av vedlegg til reguleringsplanen. Utforming av veger, avkjørsler, og frisiktsoner, skal holde seg til Ålesund kommunes krav. Terrenginngrep der fjell skal sprenges vekk for veg, må i tillegg til veggen ta hensyn til de frisiktsoner som er innregulert. Mot fjellskjæringer skal det være plass til et jordvolum med 0,5m dybde til beplantning for å skjerme inngrepet. Beplantning innenfor frisiktsonene skal ikke bli mer enn 0,5m i forhold til tilstøtende vegkanter.
- B. Krav til utforming av spesielle trafikksikringstiltak
Rett etter avkjørsler til boliggate skal det anlegges fartsdump og skiltes for 30kmt sone. Bussholdeplassene skal ha kantsteinslinje mellom kjøreareal og gangareal og være utrustet med venteskur for passasjerene.
- C. Bestemmelser knyttet til bruk av veg, spesielle rettigheter
Regulert gang- og sykkelvei fra Flisnes skole og vestover blir del av hovedgangvegnettet. Avløp fra industriområdene skal legges langs denne trace'en.
- D. Kollektivtransport
Det er satt av bussholdeplasser på hver side av Flisnesvegen. I tillegg er det anlagt to bussholdeplasser for kollektivtransport på Rv 60.

§ 4. FRIOMRÅDER

§ 4.1 FRIOMRÅDE

- A. Friområdets bruk
Frimråde A og E er større friområder som skal bevares som naturområde. Det tillates parkmessig tilrettelegging langs gang- og turvegssystemet. Det tillates vanlig skjøtsel og vedlikehold innenfor disse områdene. I strandsonen tillates opparbeiding av plenarealer og atkomststier. Åpne engarealer kan holdes som grasbakke, og jevnes ut og forsterkes ved drenering og andre skjøtselstiltak, for å kunne benyttes til rekreasjonsaktiviteter og ballspill. I øvrige deler av friområdene det naturlige preg bevares. Parkmessig opparbeiding skal skje på terrengets premisser. Innenfor Friområde A og E skal det også kunne legges til rette for vinteraktiviteter så som ski og aking. Området skal i tillegg fungere som sentrale lekefelt og skal stedvis kunne opparbeides slik lekeplassnormen for Ålesund gir anvisninger om etter godkjent plan og tiltakssøknad.

Frionråde C, F og G er områder som skal holdes som naturlige vegetasjonsområder uten spesiell tilrettelegging. Tiltak i forhold til trafikkssikkerhet og vanlig skjøtsel og opprydding forbindelse med vindfall, avfall eller utbedring og forsterking av etablerte snarveger er tillatt.

B. Bygninger i frionrådene
Det er i utgangspunktet ikke anledning til å oppføre bygninger eller tekniske anlegg i frionråder. Unntak er der dette er nødvendig eller ønskelig for områdets bruk som frionråde, som toalettanlegg, garderober eller redskapshus. Etablering av bygninger for organisasjoner og lag med tilknytning til området og friluftaktiviteter, kan legges til området.

C. For bestemmelser for bygninger se byggeområder

D. Opparbeidelse av lekeplasser skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedepartementet.

§ 4.2 FRIOMRÅDE I SJØ

A. Badeområde
I sjøen utenfor Frionråde E er det etablert frionråde i sjø.

B. Bestemmelser
For å forsterke og sikre mulighetene for badeaktiviteter er det anledning til å legge ut badeflåter, og sikringsbøyer for å holde båttrafikk utenom badeområdet.

C. Fellesanlegg i forbindelse med bade- og båtliv.
I frionrådene i sjøen tillates ikke utfyllinger, moloer e.l. FUP kan etter at hovedutvalget for kultur har avgitt uttalelse, tillate anlegg i sjøen i tilknytning til badeplass f.eks stupebrett, gjestebrygge og lignende etter plan.

§ 5. SPESIALOMRÅDER

§ 5.1 FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

A. Omfatter Friluftsområde A og B
Friluftsområde A og B er del av et sammenhengende belte langs strandsonen omkring Eikensvågen og Flisneset. Det omfatter deler av strandsonen som har stor landskaps- og vegetasjonsmessig verdi, og hvor det ikke er ønskelig med inngrep av noe slag.

B. Begrensninger på bruk/drift av områdene
På friluftsområdet er det ikke anledning til å fjerne vegetasjon, endre terreng ved fylling- eller skjæringstiltak, eller på annen måte bidra til å forringe områdets naturkvaliteter. Bare trær og løs stein som kan være til fare for den almene ferdsel eller bebyggelse kan søkes fjernet etter samråd med og tillatelse fra kommunens fagmyndighet.

§ 5.2 FRISIKTSONE VED VEG

A. Gjelder frisiktsoner angitt i planen.

B. Begrensninger

For frisiktsonene gjelder krav til frisiktsoner i vegnormalen. Området skal være fri for sikhindringer over 0.5m høyere enn tilstøtende vegareal. Dette gjelder så vel terrengformer og tekniske installasjoner som påstående eller plantet vegetasjon. Det skal ved melding av tiltaket legges fram planer for tilstelling av frisiktsonene, som sikrer en vegetasjon som ikke blir høyere enn kravet i vegnormalen.

§ 6. FELLESOMRÅDER

§ 6.1 FELLESOMRÅDE (LEIK)

A. Beskrivelse
Gjelder for fellesområde A-B-C og D.

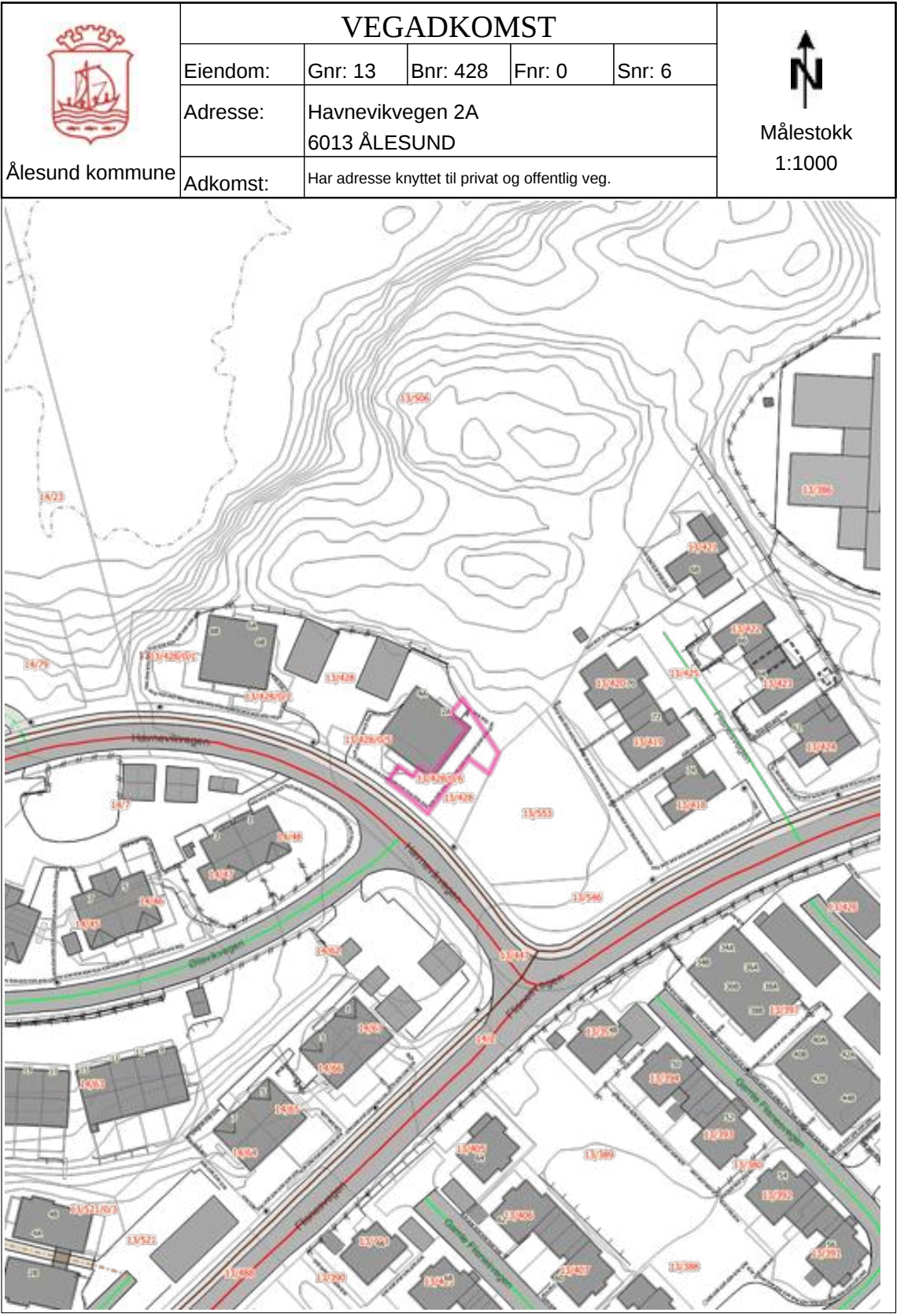
B. Angivelse av eiere av fellesareal
Frionrådene er felles for de tilstøtende boligområder som inngår i planen.

C. Begrensninger og krav til anlegg og bygningsmessige tiltak
Områdene skal benyttes som sentrale småbarnsleikefelt og sosial samlings- og aktivitetsplass.

D. Krav til opparbeiding i tid
Områdene skal opparbeides og ferdigstilles før ferdigattest for boligene blir gitt.

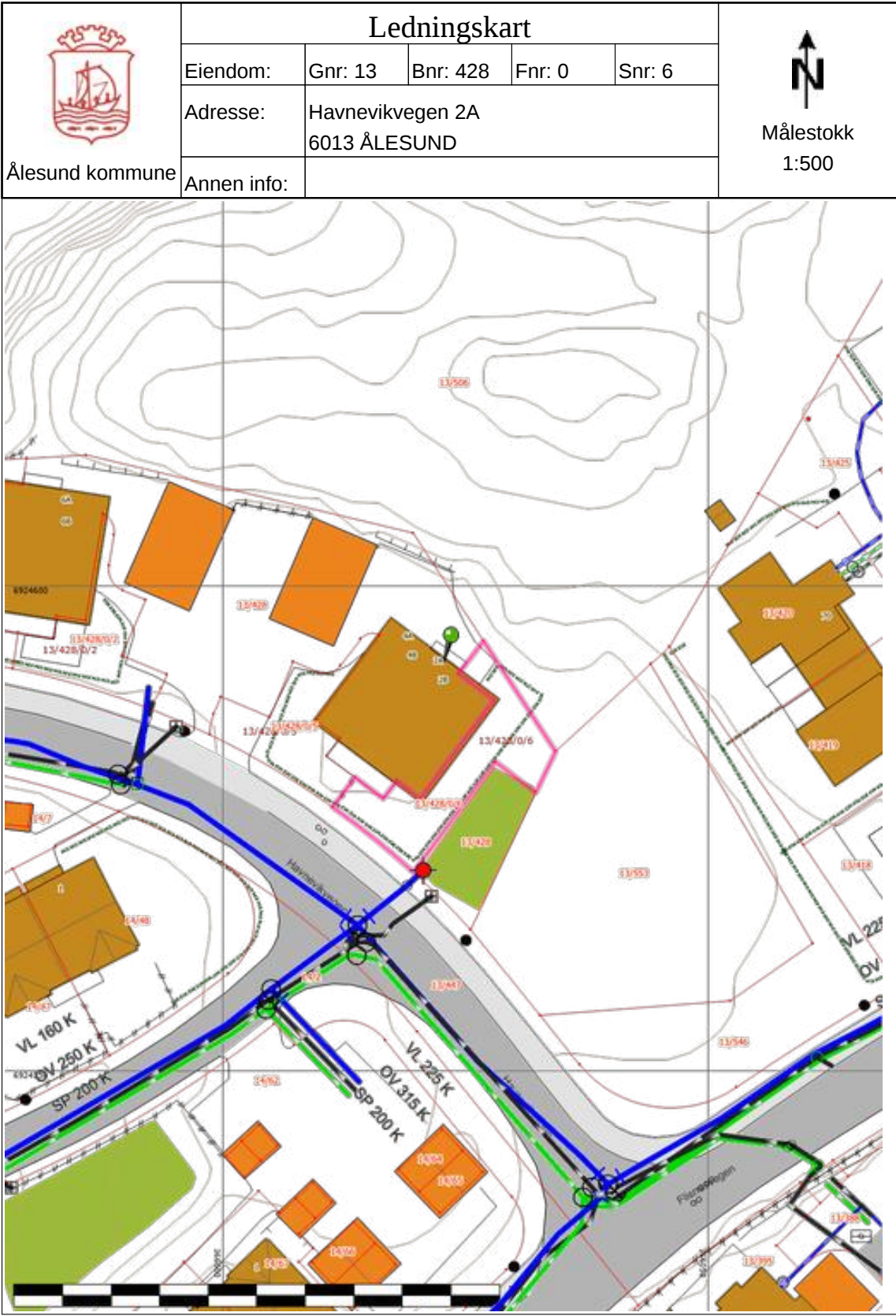
E. Ansvar for sikring av spesielle områder og sikkerhetkrav til utstyr
Opparbeiding av leikområdet skal skje etter egen plan vedlagt bebyggelsesplanen for området, og tilfredsstillende leikeplassnormen for Ålesund og den statlige sikkerhetsforskriften. Sikring av leikemiljøet i forhold til trafikk, murer, skjæringer og skrenter som opparbeides for boligfeltet påhviler utbygger \ tomteeier etter plan og bygningsloven.

Ålesund kommune
Plan- og bygningsavdelingen, oktober 2000
Revidert 24.05.01, 08.04.03.



Tegnforklaring		
MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Fortau	 Gangveg	 Kjørereveg
 Kjørereveg	 Gang- og sykkelveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Eiendomsteig	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Hekk	 MurLoddrett
 Gjerde	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Forskningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avlopsdata	
VAPåskrift (1:1.000) Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg Sandfangskum Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk AvløpFelles Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror Vannledning Datakabel Gassledning	
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B BS O G H K F Barnehage Brannstasjon Deponi Gravsted Sykehus Kontor Forretning	N PF P O S T Næring / Håndverk / Lager Plasskrevende varer Parkering Omsorgssenter Skole Terminal



Tegnforklaring		
MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
• Grensepunkt	↗ Grenselinje nøyaktig måling	↗ Hekk
↗ Gjerde	↗ Loddrett mur	↗ Bygningsdelelinje
↗ Bygningslinje	↗ Mønelinje	↗ Takkant
↗ Taksprang	↗ Veranda	□ Takkant Annen Bygning
↗ Annet vegareal avgrensning	↗ Vegdekkekant	■ Udefinerte bygg
■ Bolig	■ Garasje, carport og uthus	■ Sluk
♦ Hydrant	○ Kumlokk	■ Gang- og sykkelveg
■ Veg	↗ Høydekurve 1m Ålesund	■ Eiendomsteig
■ Lekeplass		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
↗ Euopa-Riksveg ↗ Fylkesveg ↗ Kommunal veg ↗ Privat veg	
↗ Offentlig gang og sykkelveg ↗ Kommunal gang og sykkelveg ↗ Privat gang og sykkelveg	
••• Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
A VAPåskrift (1:1.000)	♦ Hydrant ○ Kum 🗑 Pumpestasjon 🗑 Renseanlegg
■ Sandfangskum	■ Slamavskiller ■ Slamavskiller ■ Sluk ◇ Sluk
↗ AvløpFelles	↗ Drensledning ↗ Overvannsledning ↗ Spillvannsledning ↗ Trekkror
↗ Vannledning	--- Datakabel --- Gassledning
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder. Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler. Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.	
Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart	
B Barnehage	N Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	PF Plasskrevende varer
O Deponi	P Parkering
G Gravsted	O Omsorgssenter
H Sykehus	S Skole
K Kontor	T Terminal
F Forretning	



Ålesund kommune

Alle datasett (DOK)

Analysereport

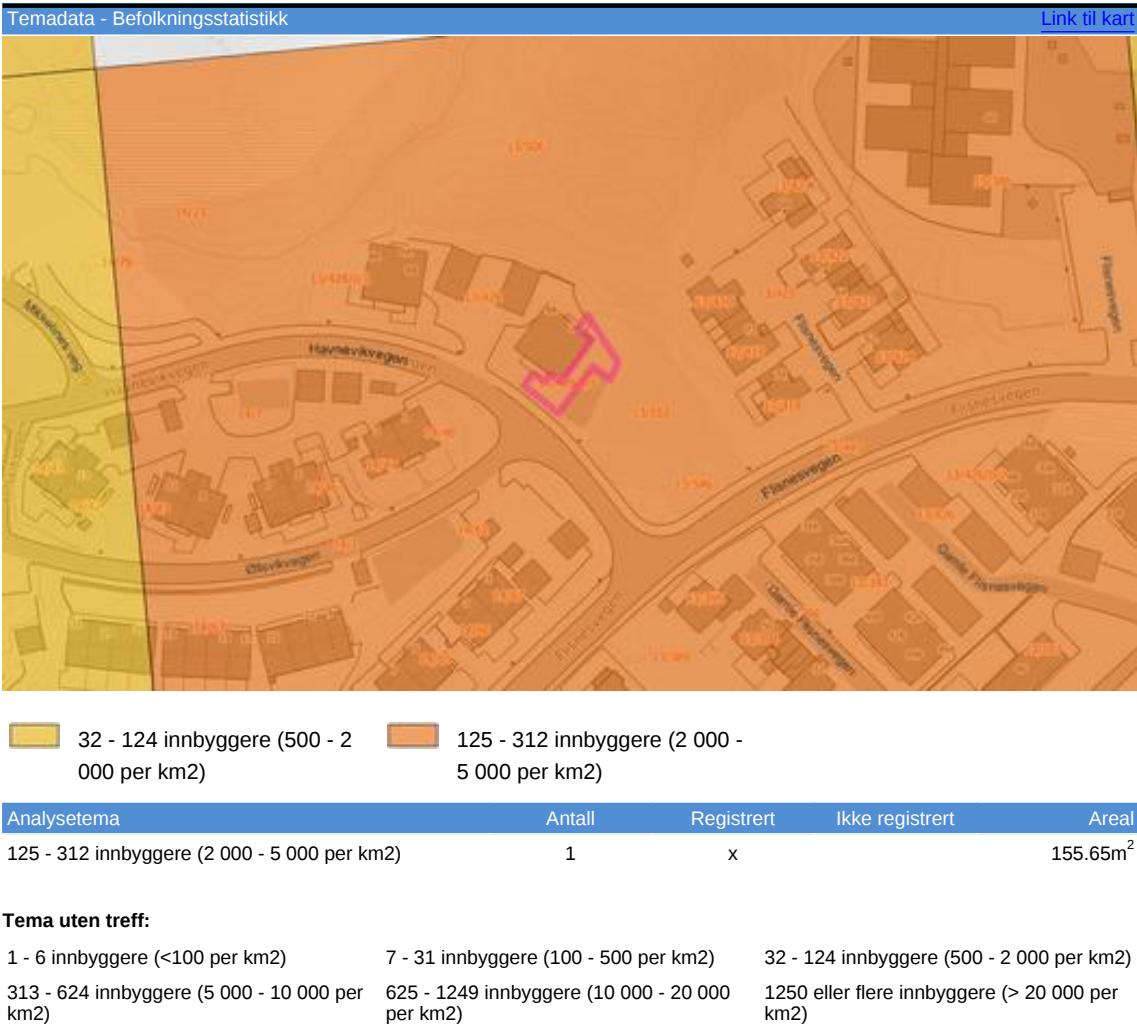
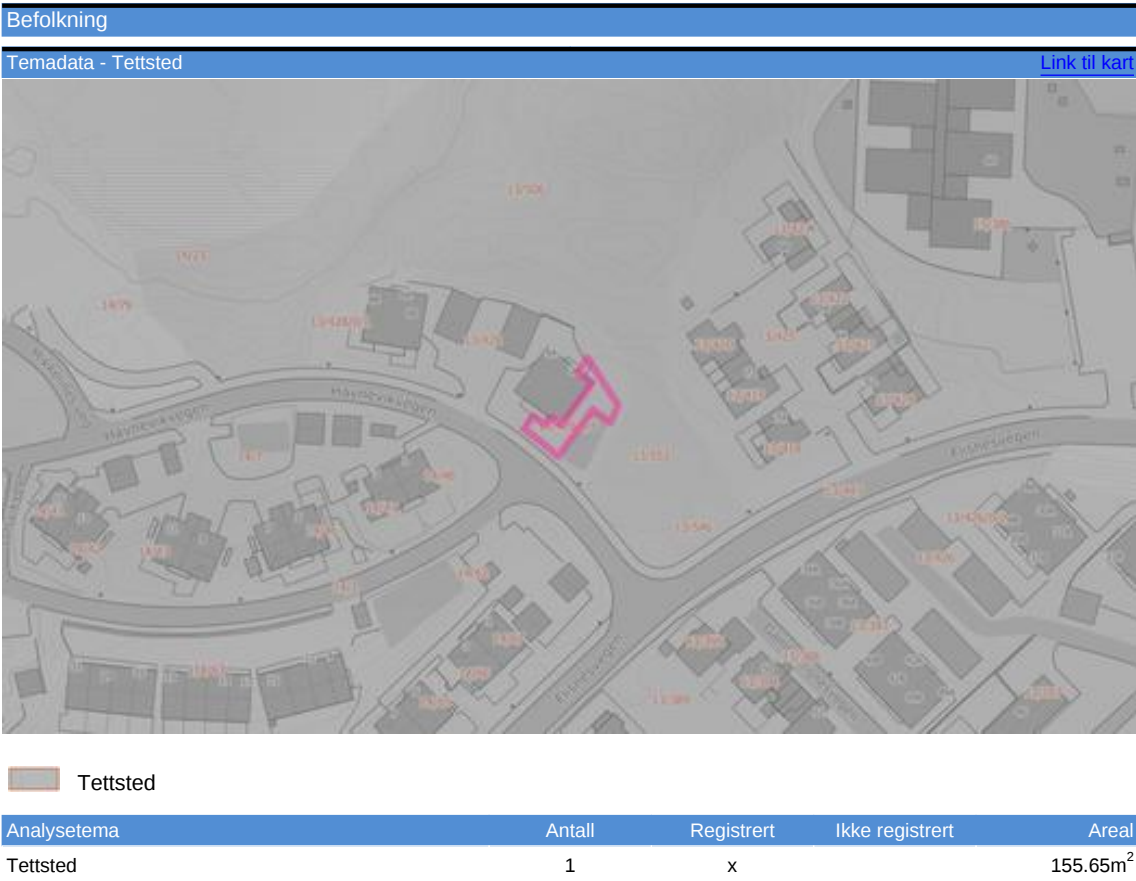
MATRIKKELENHET

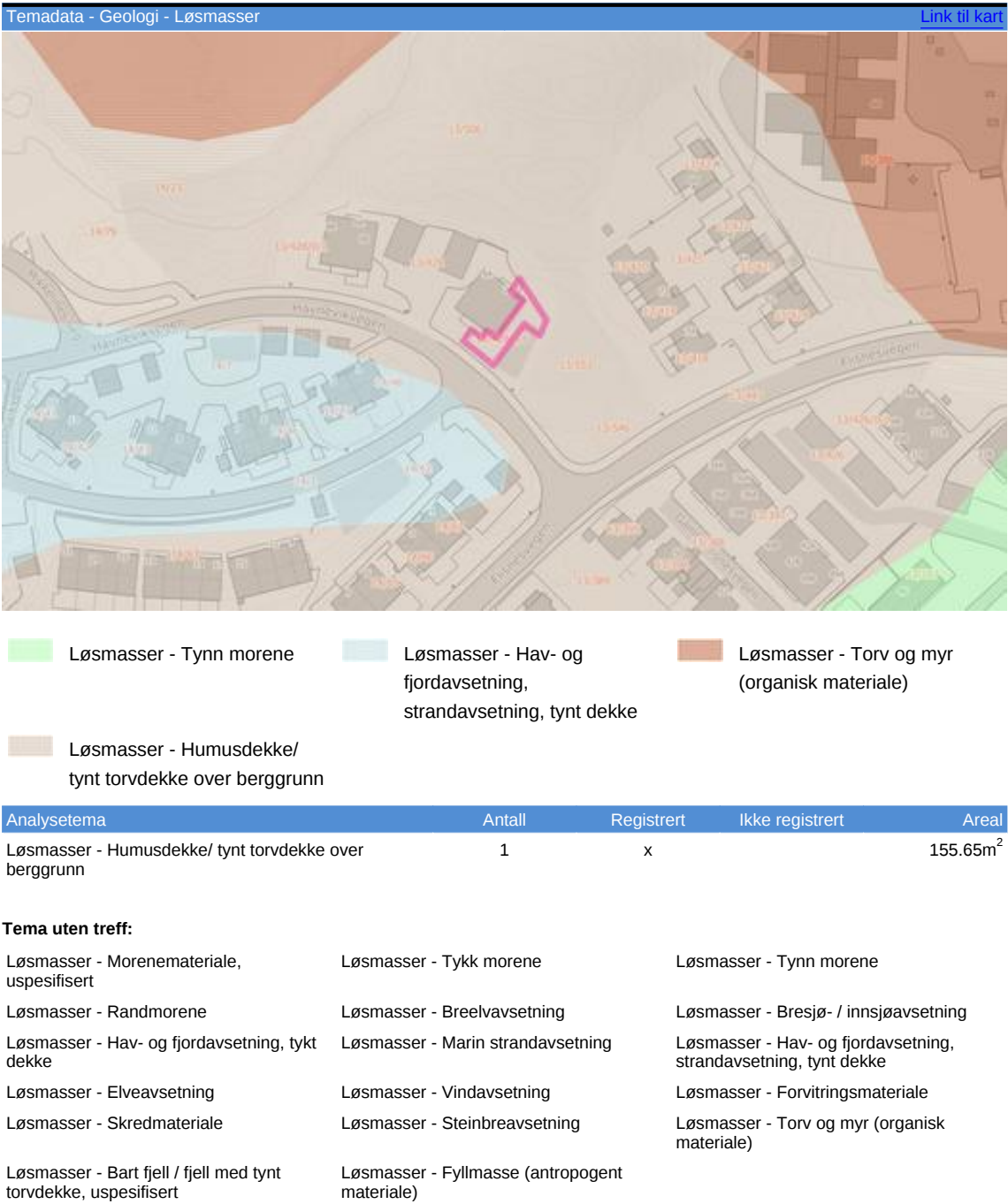
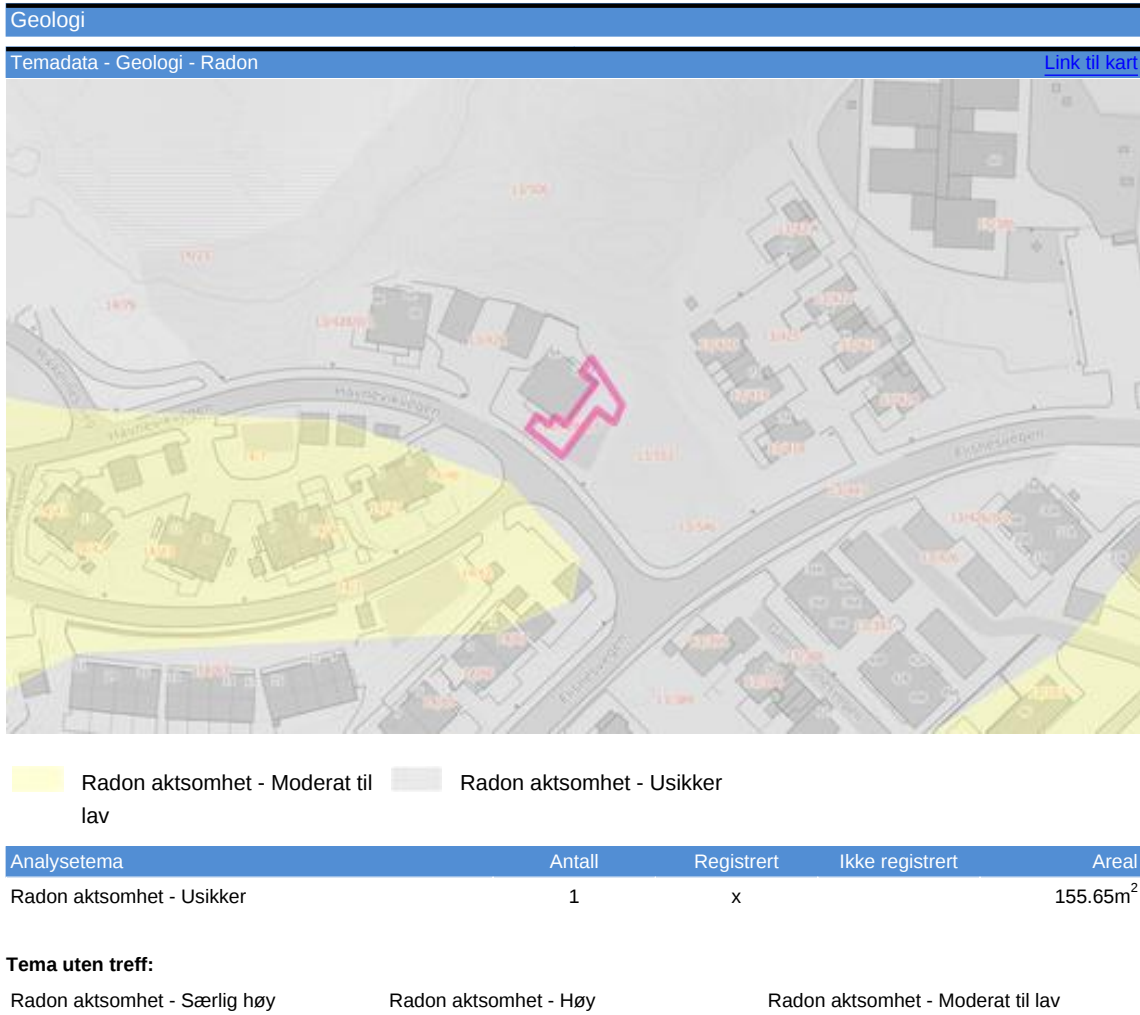
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	13	428	0	6

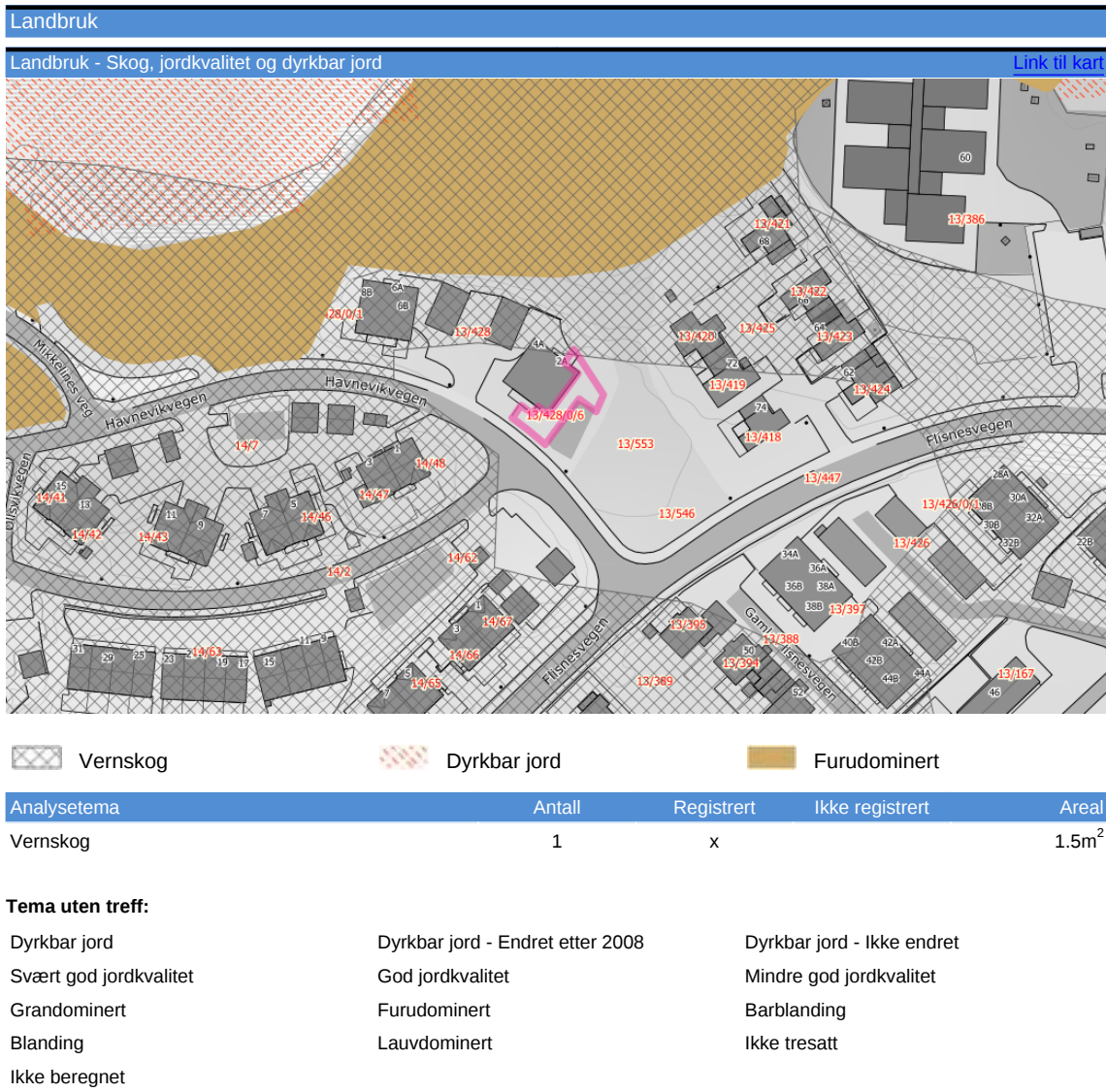
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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.

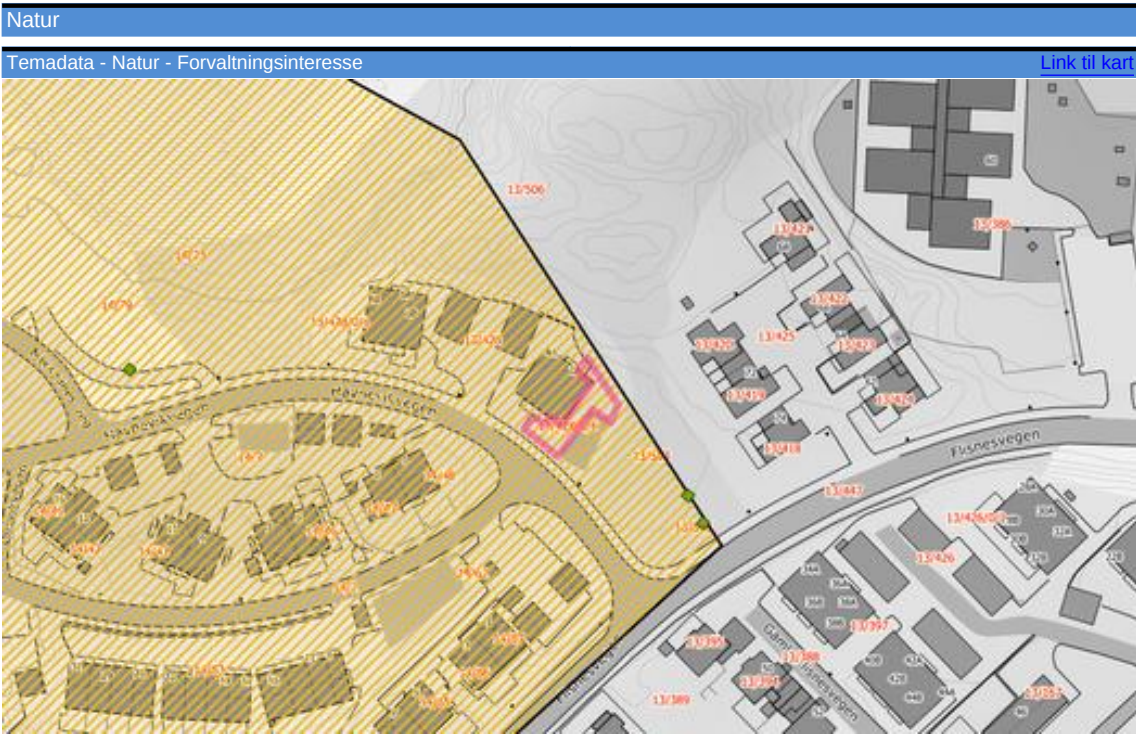
Berørte datasett (13)

Temadata - Tettsted	Temadata - Befolkningsstatistikk
Temadata - Geologi - Radon	Temadata - Geologi - Løsmasser
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Temadata - Landbruk - ar5
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata - Natur - Vassdrag
Temadata - natur - Natyrtyper	Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flom aktsomhet
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo dekningsområde	









Alle fremmede arter (punkt) Ansvarsarter (flate) Trua arter (flate)

Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Ansvarsarter (flate)	1	x		155.65m ²
Trua arter (flate)	2	x		311.3m ²
Alle arter av særlig stor forvaltningsinteresse (flate)	3	x		466.95m ²

Tema uten treff:

Alle fremmede arter (punkt)	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)	Andre spesielt hensynskrevende arter (flate)
Spesielle økologiske artsformer (flate)	Prioriterte arter (flate)	Fredete arter (flate)

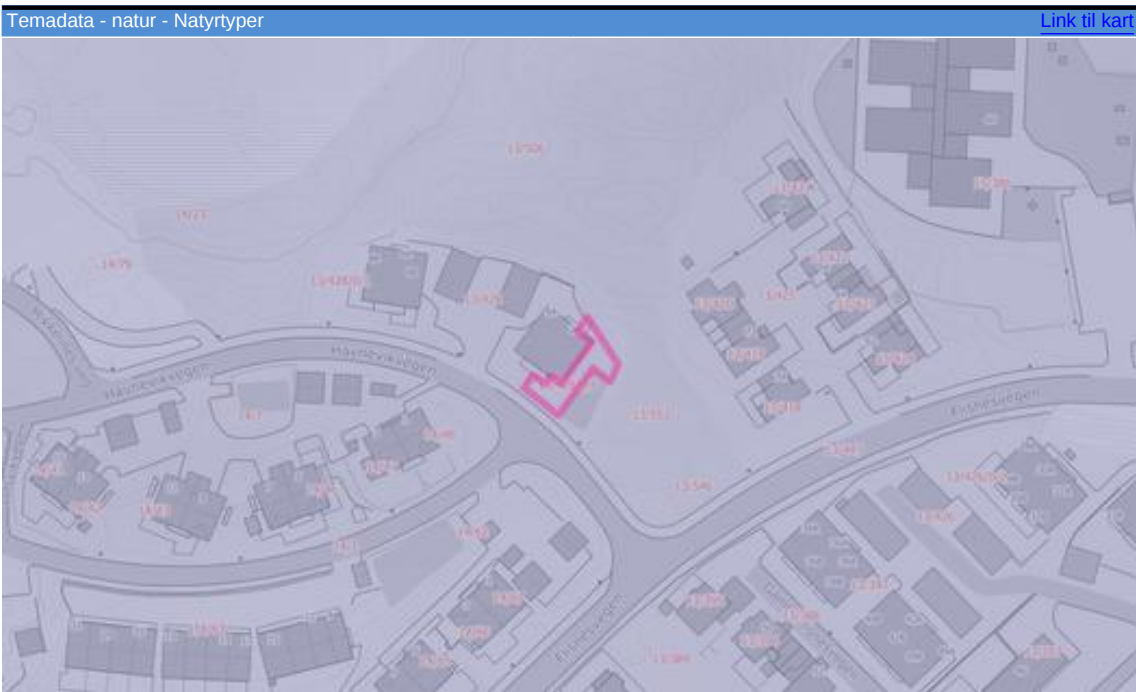


Vassdragsområde

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		155.65m ²

Tema uten treff:

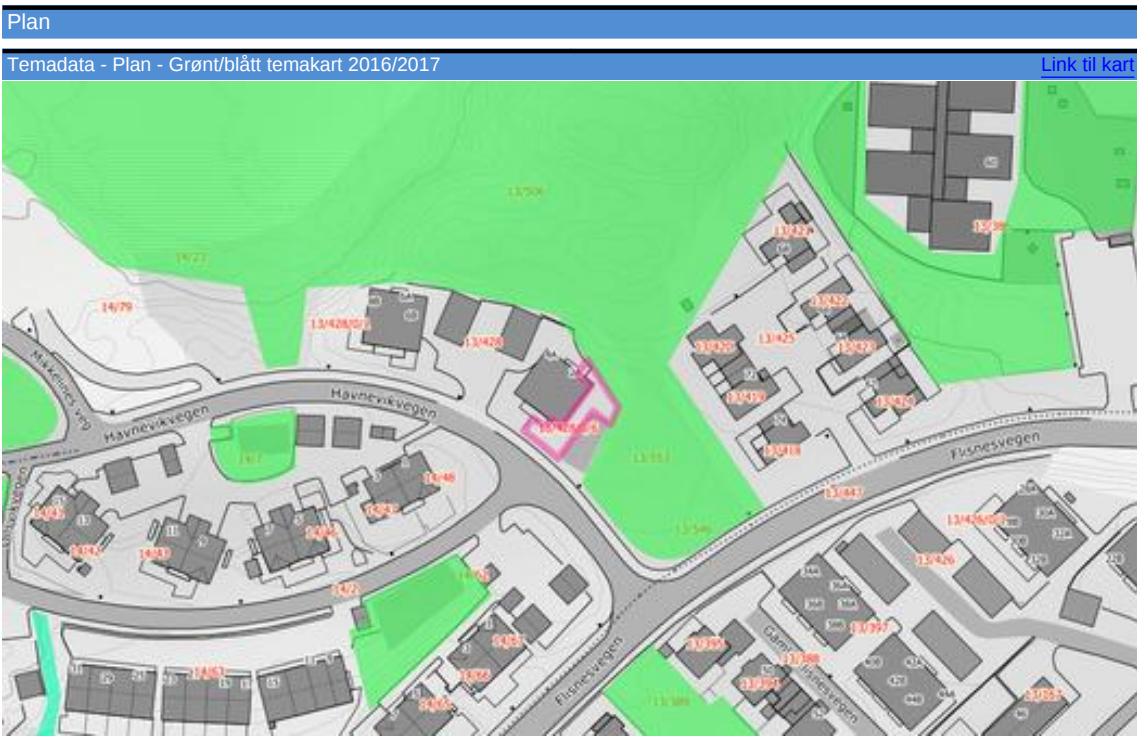
Verneplanområde for vassdrag



Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		155.65m 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		

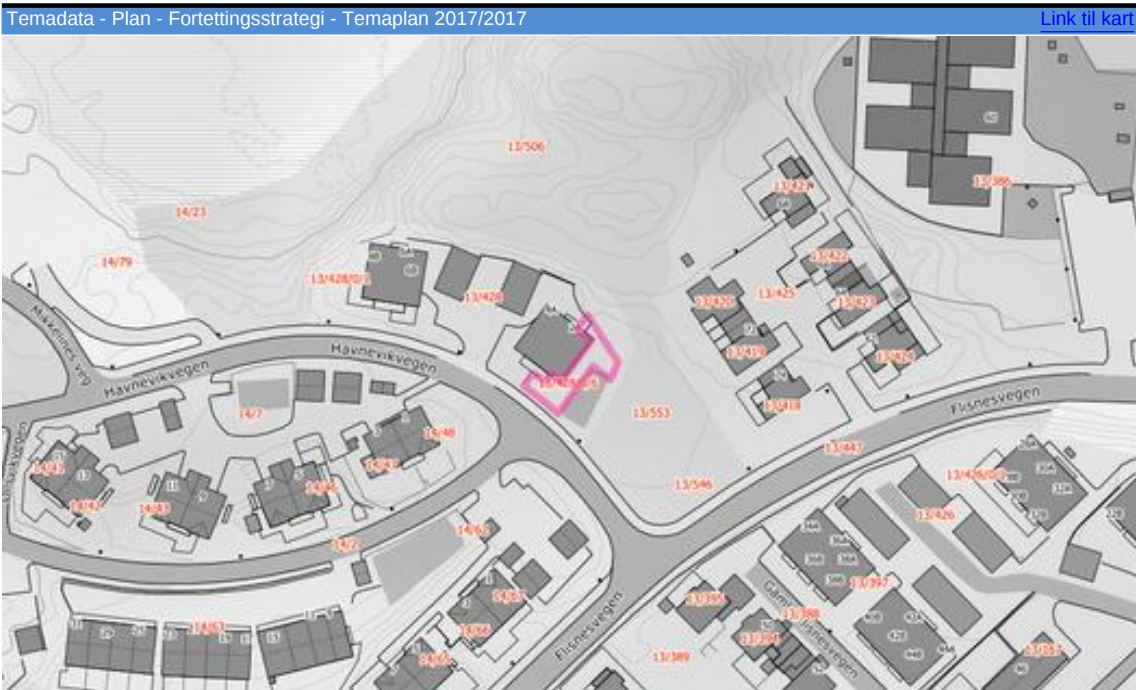


Leike- og rekreasjonsområder	Grøntkorridor	Turveg/turdrag
Gangveg		

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Leike- og rekreasjonsområder	1	x		1.02m ²

Tema uten treff:

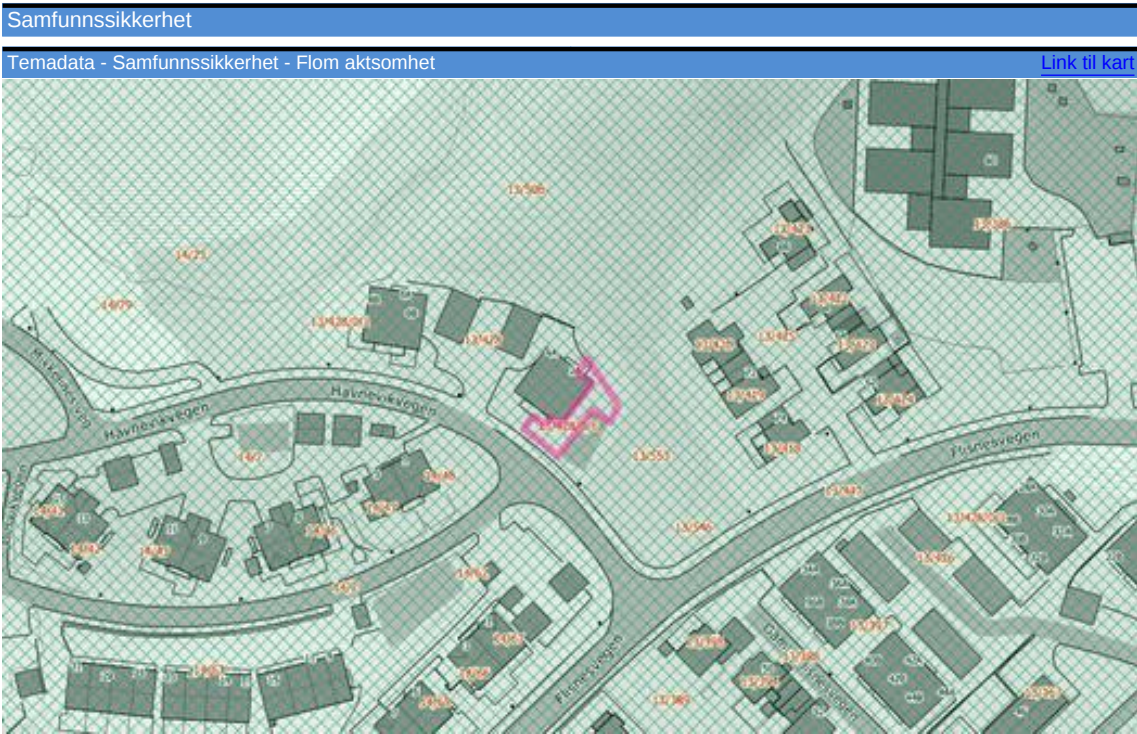
Grøntkorridor	Nærturterreng	Marka
Utfartsområder	Parkering for turområde	Kulturlandskap
Andre friluftsområder	Barnehage, skolegård, idrettsbane, gravsted	Badeplass
Turveg/turdrag	Gangveg	Markagrense i arealplanen
Viktige barnetråkkregistreringer i konflikt med vedtatt arealbruk	Friluftsinteresser i konflikt med vedtatt arealbruk	Naturvernområde
Utvalgt naturtype - slåttemark	Utvalgt naturtype - kystlynghei	Prioriterte naturtyper
Viktige områder vilt	Gyteområder	



Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		47.19m ²
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		

Tema uten treff:

Sone 1 - Urban fortetting	Sone 2 - Boligfortetting i randsonene	Bydels-/nærsenter
---------------------------	---------------------------------------	-------------------



Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		155.65m 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)



Grundig kartlagt med funn

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn	1	x		155.65m ²

Tema uten treff:

Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt	Ikke relevant
Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde	Kartlagt uten funn
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	13	428	0	6	1	155.65m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Andre småhus med 3 boliger eller flere					1	7.85m ²
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Friområde					Nåværende	0.04m ²
Boligbebyggelse					Nåværende	155.60m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504638	Flisnes næringspark og Havnevika_detailregulering for område D	Detailregulering	Endelig vedtatt arealplan		155.65m ²	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse						155.49m ²
Fortau						0.02m ²
Lekeplass						0.14m ²

Datasett uten treff/status ukjent (41)	
Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Fjernvarme	Temadata - Forurensning - Grunn
Temadata - Forurensning - Støy	Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere
Temadata - Friluftsliv	Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Temadata - Landbruk - Reindrift
Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap	Temadata-natur-Nedbørfelt
Temadata-natur-Inngrepstrie Naturområder	Temadata - Plan
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	
Du mangler tilgang til ett eller flere datasett. Disse datasettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg   vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din f r visning   få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk   ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til   betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart   sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra k per på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil være meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for k per til   vurdere og eventuelt fremsette klage etter k p av bolig. Forsikring gir k per tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av k pekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle v re k pere   tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Havnevikvegen 2A, 6013 ÅLESUND. Gnr. 13, bnr. 428, snr. 6 i Ålesund kommune oppdragsnr.: 1400260059
Megler: Inge-André Godø, mobil: 46413190, e-post: inge@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Inge-André Godø

Eiendomsmegler / Salgsleder /
Partner
464 13 190
inge@proaktiv.no

PROAKTIV

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Løvenvoldgata 7 , 6002 Ålesund, 917 38 352, jon@proaktiv.no