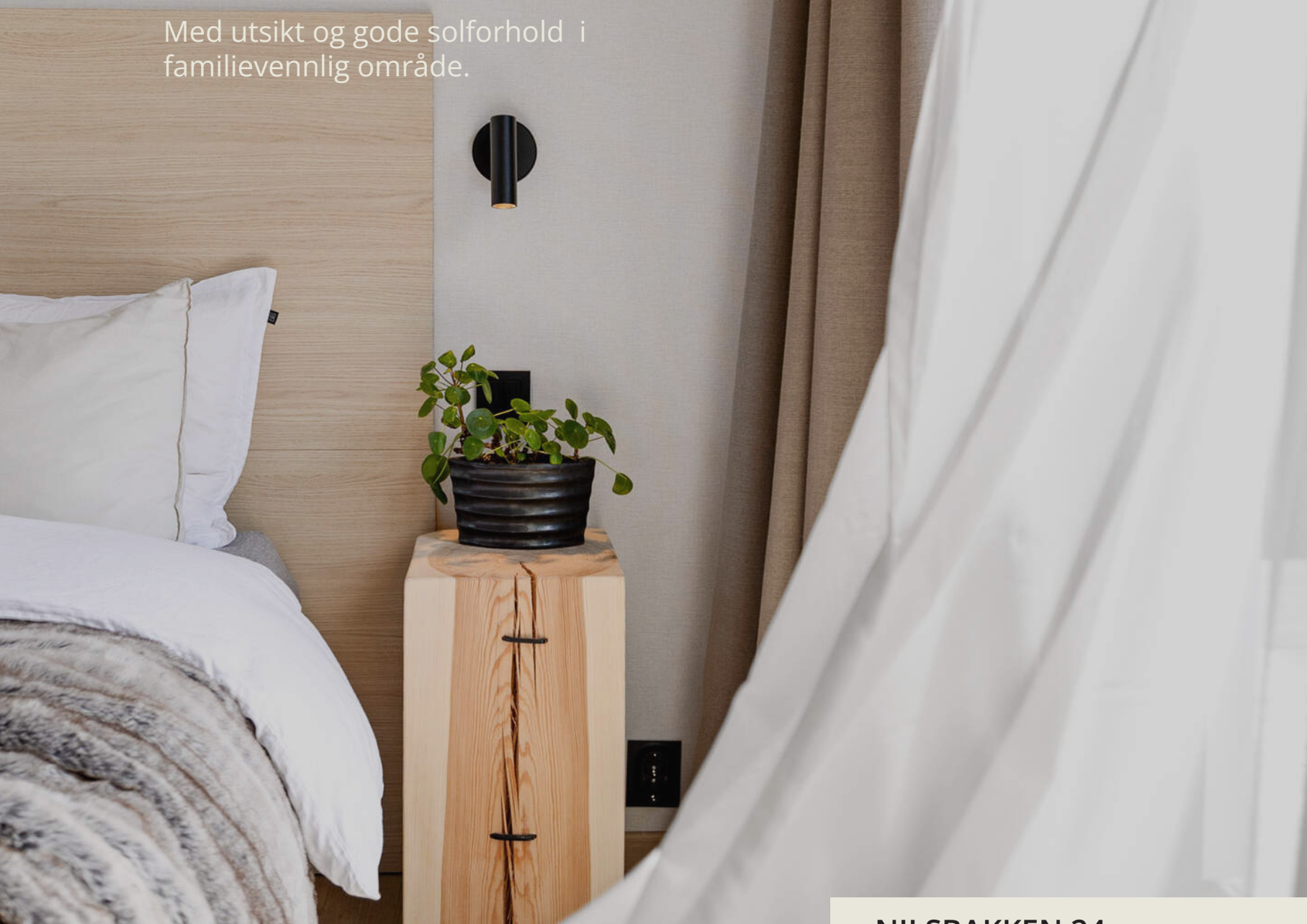


# PROAKTIV

## Stilren funkisbolig

Med utsikt og gode solforhold i  
familievennlig område.



NILSBAKKEN 24



## 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

### 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



# HOVLIA

Flott funksibolig på pent opparbeidet tomt med gode sol- og utsiktsforhold. 4 soverom, TV-stue og 2 bad.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nilsbakken 24, 6057 ELLINGSØY

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 147, bnr. 359, i Ålesund kommune

**Prisantydning:** 7.900.000,-

**Omkostninger:** 215.750,-

**Totalpris:** 8.115.750,-

**Kommunale avgifter:** 20.808,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 2018

**Soverom:** 4

**BRA:** 155 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 143 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 12 m<sup>2</sup>

**TBA:** 131 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering gjøres i carport eller på det store asfalterte området utenfor boligen.

**Tomt:** 748 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje C.

# INNHold

|                        |                  |                |                   |
|------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2                      | 4                | 5              | 6                 |
| Nøkkelinformasjon      | Leder/megler     | Kontorets side | Nærområdet        |
| 10                     | 22               | 58             | 60                |
| Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Plantegninger  | Kjerneinformasjon |
| 64                     | 126              |                |                   |
| 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:  
**Julianne Sørheim**



**Julianne Sørheim**  
*Eiendomsmegler / Partner*  
**Mobil:** 988 70 691  
**E-post:** julianne@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Ålesund  
**Telefon:**  
Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS  
Org. nummer: 826 455 292

# EN NY HVERDAG

Julianne Sørheim er opprinnelig fra Stranda, men har bodd og jobbet i Ålesund siden 2012. Hun har en bachelorgrad i økonomi og administrasjon og en bachelorgrad i eiendomsmegling og har jobbet i bransjen siden 2011. Julianne har verdifull erfaring fra alle typer eiendommer og livssituasjoner som danner grunnlaget for en trygg prosess hvor hun ivaretar alle parter interesser.

Velkommen til et godt samarbeid!

Flott funkisbolig på pent opparbeidet tomt med gode sol- og utsiktsforhold. 4 soverom, TV-stue og 2 bad.

Flott og gjennomført familiebolig med pent opparbeidet tomt. Her er store terrasser som gir mulighet til å flytte seg etter været, eller dele seg. Det er både store terrasser, hage og asfaltert innkjørsel, pent innrammet med hekk av bøk - gjennomført!

Huset har gjenstående gode materialvalg, store vindusflater og et stilrent uttrykk.

Her er en romslig stue- /kjøkkenløsning med kjøkkeninnredning fra HTH med integrerte hvitevarer fra Miele. Stuen har god plass til møblering. Åpen himling i front med takhøye vinduer. Det er to bad og fire soverom i huset, i tillegg til vaskerom, entré og kjellerstue. Kjellerstuen har en flott smijersdør med glass og utgang ut.

*Julianne Sørheim*

Eiendomsmegler / Partner **Julianne Sørheim**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



# Proaktiv Ålesund

Høyt motiverte meglere med høy kompetanse, god lokalkunnskap og det beste materiellet er klare til å presentere din 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 tomtesalg. 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.

**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:**



# ELLINGSØYA

*Kommune: Ålesund / Område: Hovlia*

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

Her på Ellingsøya bor du tilbaketrukket med nærhet til det aller meste. Her er det under ti minutter å gå til Ellingsøy barne- og ungdomsskole. Det er cirka fem minutters kjøring til flere barnehager hvor Ellingsøy barnehage er nærmest med fem avdelinger for barn mellom 0-6 år.

Dagligvarebutikker finnes enkelt på Kiwi Kverve eller Spar Stokke. Her har du alt du trenger til hverdagen og litt til. Ønsker du et mer rikholdig servicetilbud er det ypperlige muligheter for det både i Ålesund sentrum, på Moa eller på Digerneset. Her har du en rekke butikkjeder, små nisjebutikker og ikke minst fantastiske restauranter og kafeer. Alt fra Vinmonopolet, Sparkjøp, Europris på Digerneset til Elkjøp, XXL, Modo og H&M på Moa. I sentrum finnes små nisjebutikker hvor du får handlet alt du ikke visste du trengte. Nydelige iskremforretninger, italienskinspirert pizza, nyfanget sushi og ikke minst grovkaker fra baker Walderhaug.



### OFFENTLIG TRANSPORT

|   |                           |                 |
|---|---------------------------|-----------------|
| 🚶 | Hoff øst<br>Linje 31, 230 | 5 min<br>0,4 km |
| ✈ | Ålesund Lufthavn, Vigra   | 14 min          |

### DAGLIGVARE

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Kiwi Kverve<br>PostNord | 3 min<br>2,6 km |
| Kiwi Sundgata           | 8 min           |

### VARER/TJENESTER

|   |                                |        |
|---|--------------------------------|--------|
| 🛒 | Kremmergaarden Butikksenter    | 10 min |
| 📷 | Vitusapotek Ålesund Storsenter | 10 min |

### SPORT

|   |                                                |                  |
|---|------------------------------------------------|------------------|
| 🏐 | Hoffland, sandvolleyballbane<br>Sandvolleyball | 15 min<br>1,3 km |
| ⚽ | Hofflandbana<br>Fotball                        | 17 min<br>1,6 km |
| 🏊 | Family Sports Club Ålesund                     | 8 min            |
| 🏊 | Sprek365 Nørve                                 | 9 min            |



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Her på Ellingsøya finner du også fjellturer å bryne seg på. Vikanakken, Rørene, Kleiva og Myklebusthornet er alle i umiddelbar nærhet fra boligen og kan varieres til den store gullmedalje. Her får du utsikt, høy puls og kanskje også godt selskap?

Fra boligen er det kort vei til både busstopp og aktivitetstall. Idretten er videre organisert i Ellingsøy IL hvor det tilbys

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

ballidretter av ulik karakter. Flott idrettsanlegg på Nes stadion med fotballbaner av forskjellige størrelser.

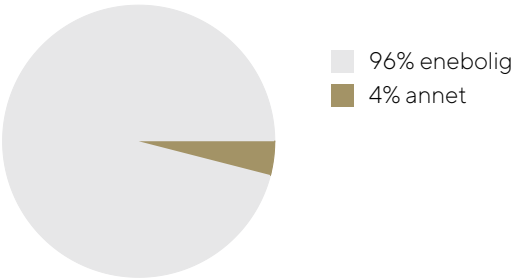
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

**Bebyggelse**  
Omkringliggende bebyggelse består av nyere boliger.

**Adkomst**  
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                                       |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|
| Ellingsøy barne- og ungdomsskole (1-10 k...<br>255 elever, 13 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Ålesund vgs. - Volsdalsberga<br>270 elever, 12 klasser                | 10 min<br>8.9 km |
| Ålesund videregående skole<br>380 elever, 19 klasser                  | 11 min<br>8.1 km |

BARNEHAGER

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Ellingsøy barnehage (1-5 år)<br>77 barn | 20 min<br>1.8 km |
| Klipra barnehage (1-5 år)<br>30 barn    | 9 min<br>7.4 km  |
| Jugendby barnehage (0-5 år)<br>37 barn  | 10 min<br>7.5 km |



# VELKOMMEN TIL NILSBAKKEN 24

Vi starter utendørs – boligen har pent opparbeidet tomt med terrasser, hage, asfaltert innkjørsel og hekk rundt eiendommen.

## BYGGEMÅTE

Enebolig fra 2018. Boligen har yttertak som er tekket med PVC-takfolie. Renner og nedløpsrør er av aluminium og pipehatten er av metall. Ytterveggene har konstruksjon i bindingsverk med både liggende og stående bordkledning. Det er musebånd bak bordkledningen. Yttertaket er i pulttak-konstruksjon med tresperrer/i-bjelker eller lignende. Klassekledningen har luftespalte. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og med aluminiums kledning utvendig. Ytterdøren er grå med vertikalt glassfelt. Balkongdørene har trekarmer og 2-lags isolerglass. Også disse har aluminiums kledning utvendig. Balkongskyvedøren har trekarmer og 2-lags isolerglass på soverom i 2. etasje med aluminiums kledning utvendig. Takterrassen over boden mot vest har terrassebord og trekkverk. Fra terrassen er det en tretrapp ned til bakkeplan. Den andre terrassen har terrassebord på bakkeplan (hovedsakelig syd/vest). Denne har leegger og plassbygde benker som er inkludert i terrasseareal. Det er en tretrapp med trekkverk på begge sider fra terrassen på bakkeplan opp til takterrassen.

Carporten har asfaltert dekke og liggende bordkledning på vegger, og én vegg med liggende trespiller/lufting. Denne har malt trepanel i himling. Det er opplagt lys/strøm.

Uteboden har støpt gulv mot grunn. Yttertaket med tresperrer/finerplater, og er utvendig tekket med PVC-takfolie. Den har bindingsverk med liggende bordkledning. Ytterdøren er glatt og malt. Også her er det lys/strøm. Det er finerplater på vegg mot huset.

Den andre og minste uteboden har asfaltert dekke og yttervegg med liggende bordkledning. Himlingen er kledd med malt trepanel. Det er en plassbygd tredør her. I denne boden er det dobbelkontakt og sensor på belysning. Det er støpt en plate utenfor hovedytterdør og dør til bod. Her er det også vannutkaster.

Takstmannen har befart eneboligen og vurdert de ulike bygningskomponentene til følgende tilstandsgrader: Tilstandsgrad 3 – Store eller alvorlige avvik: - Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Dette gjelder den laveste del av muren hvor det er hardt underlag/asfalt.

Tilstandsgrad 2 – Avvik som kan kreve tiltak: - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er påvist noe knirk i stuegulv.

Tilstandsgrad IU – Konstruksjoner som ikke er undersøkt: - Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Øvrige bygningskomponenter har fått tilstandsgrad 0 eller 1.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 25.06.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

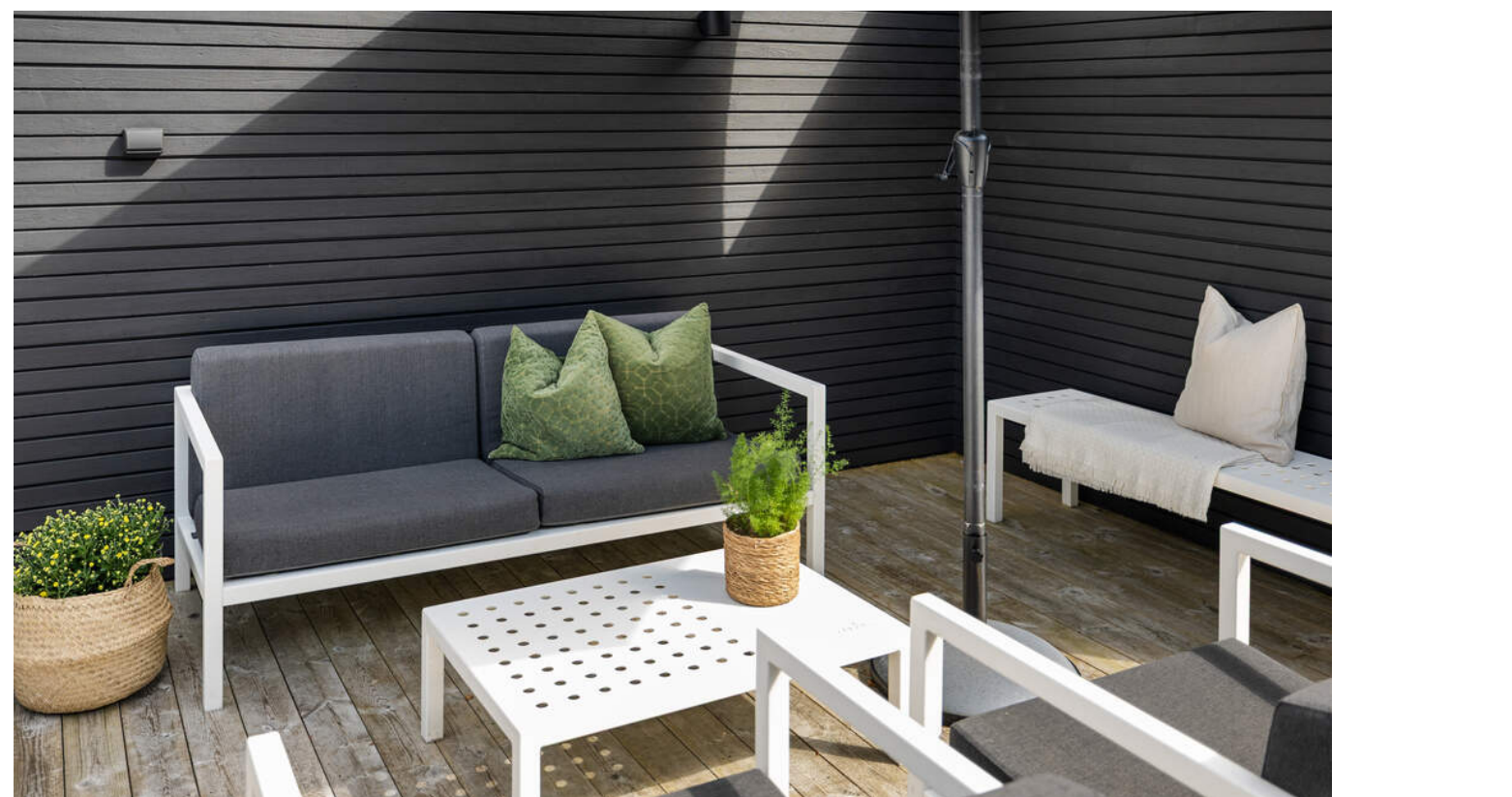
Moderniseringer etter byggeår: 2024 - Opparbeidet utendørs areal med terrasser, forstøtningsmurer, beplantning og asfaltert innkjørsel i perioden 2019-2024.



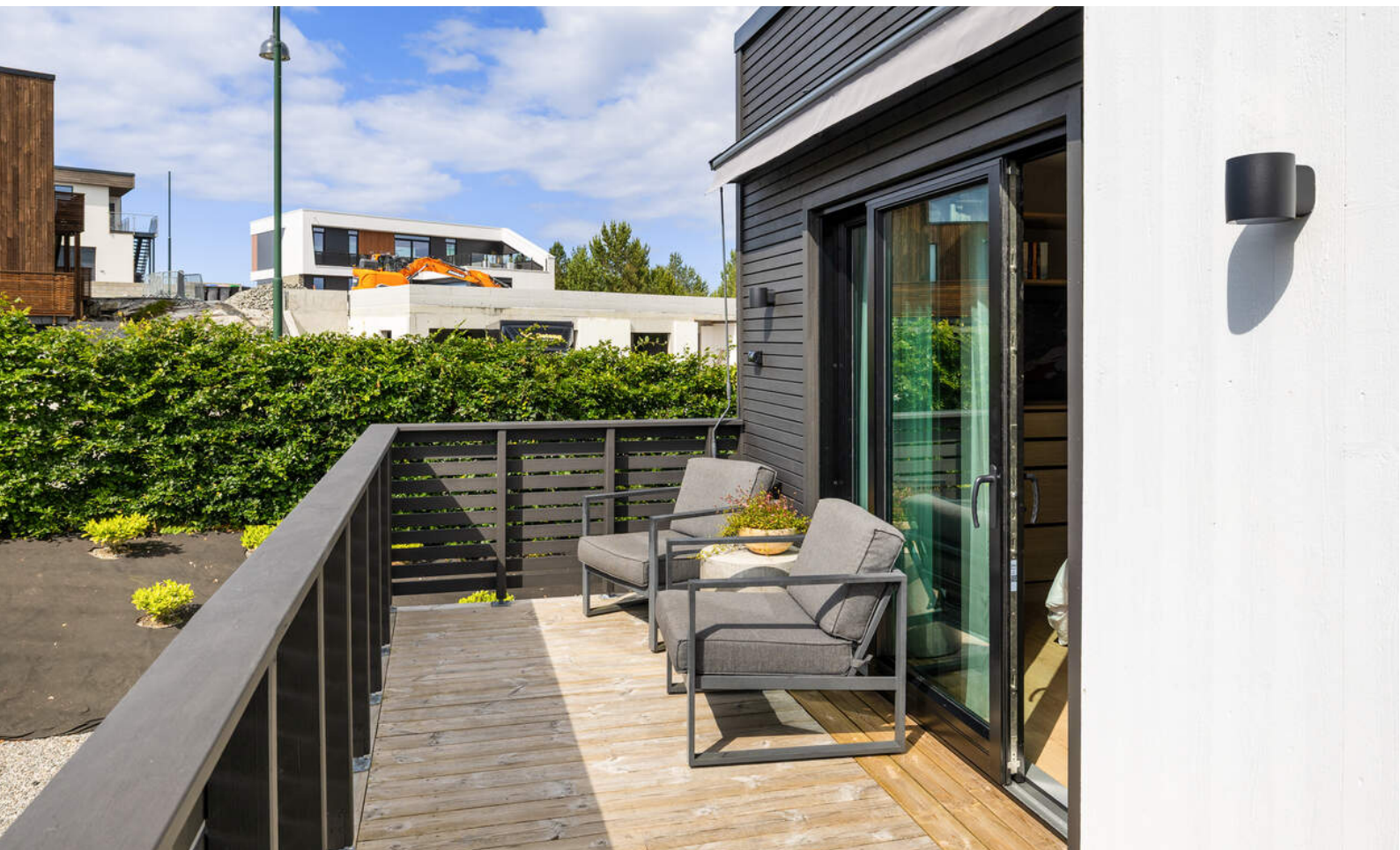


2024 - Påbygd nytt soverom i 2. etasje, montert nye utelamper, ny manuell markise på terrassen, ny utebod bak carport mot vest.









# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

1. etasje: Vindfang, hall med trapp, bad, TV-stue og tre soverom. I tillegg ligger det to uteboder.  
2. etasje: Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom og gang/trapperom.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 143 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 12 kvm  
- Totalt BRA: 155 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 131 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

1. etasje:  
- Totalt BRA: 76 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 64 m<sup>2</sup>  
- BRA-e: 12 m<sup>2</sup>

De to utebodene er beskrevet som BRA-e.

Andre etasje:

- Totalt BRA: 79 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Velkommen til Nilsbakken 24 - en pen og gjennomført enebolig med moderne løsninger på en skjermet og fin tomt.

Her får man både en skjermet beliggenhet, utsikt og gode solforhold.

En kommer inn til eiendommen via asfaltert innkjørsel. Her er god plass til parkering eller til lek, en kan også parkere i carporten. Tomten gir et godt førsteinntrykk og løsningene er gjennomtenkte og fine. Det er terrasse på flere sider av boligen og den flotte bøkehekken gir en fin innramming. Hekken skjermer også fra innsyn. Det er lagt stor vekt på uteområdene med de fine terrassene, leegger og fine møbleringsmuligheter i flere soner om ønskelig. Det er også hage med plen i fremkant av tomten.

Foran inngangspartiet er det støpt plate. Entréen er løst på en fin måte med en romslig skyvedørgarderobe fra Leba på den ene veggen. Denne har speildører med sorte profiler. Videre kommer man inn i gangen som fører videre til de tre soverommene, badet og kjellerstuen. Kjellerstuen ligger rett frem for entréen og her er det en flott smijernsdør med glass. I tillegg til at denne er veldig fin, så gir den naturlig lys til gang og entréen. Fra kjellerstuen er det utgang til terrassen. Det er tre soverom i etasjen, alle med god størrelse. Det ene har skyvedørgarderobe fra Leba og utgang til terrasse. De andre har god plass til både seng i ønsket størrelse, skrivepult og garderobe. Badet i første etasje har fliser på gulvet og våtromsplater på veggene. Her er innredning med servant, speil med lys, vegghengt toalett og badekar. Et pent og innbydende bad med fin størrelse.

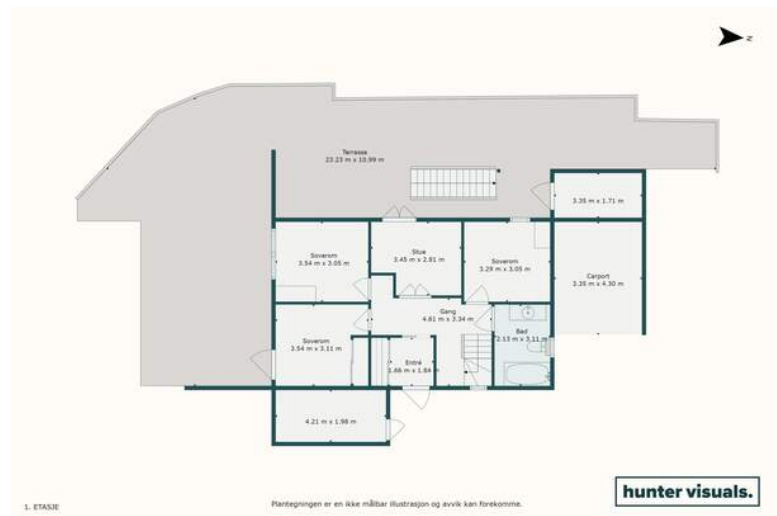
Vi tar turen opp til andre etasje. Her har vi stue og kjøkken i åpen løsning. Et stort og fint rom med mye naturlig lys gjennom store vindusflater. Kjøkkenet er fra HTH med





## ENTRÉ

Entréen har fin og praktisk skyvedørgarderobe med speildører og sorte profiler.





integrerte hvitevarer fra Miele. Det er kjøkkenøy mot stuen med 80 cm platetopp med integrert ventilator. Det er god plass til fire barstoler ved kjøkkenøyen. Her er en stilig takhengt hylle som deler rommet fint inn i to soner. Det er integrert ovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kombiskap i innredningen. Benkeplate i laminat. Mellom benk og overskap er det lagt flotte, beige fliser fra Modena. Et pent og funksjonelt kjøkken.

Det er god plass til møblering på stuen med både romslig spisestue og sofagruppe. Stuen går i vinkel, noe som gjør den enkel å møblere. Her er vedovn med glassdør - dette gjør at flammene kan nytes både fra sofahjørnet og fra spisestuen. I fremkant av stuen er det åpen himling og svært god takhøyde. Her er vinduer fra gulv til tak - noe som både tar inn den fine utsikten mot Ellingsøyfjorden og fjella rundt.

Det er et romslig vaskerom i etasjen. Her er det opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, her er utslagsvask og varmtvannstank. Om man ønsker så kan man sette opp skyvedører mot vaskeromsdelen, slik at man får en gang mot hovedsoverommet. Hovedsoverommet er bygget på huset i 2024. Hovedsoverommet er gjennomført lekkert! Her er det stor garderobe fra KVIK på hele den ene veggen. Det er vinduer på to sider. Stor skyvedør med utgang til veranda - et ypperlig sted å nyte en kopp kaffe før dagen starter helt. Her er solen helt til 21.15 i juli. Fra denne verandaen er det trapp til terrassen.

Det er to romslige, utvendige boder på eiendommen.

Alt i alt en gjennomført og innholdsrik eiendom med fine løsninger.

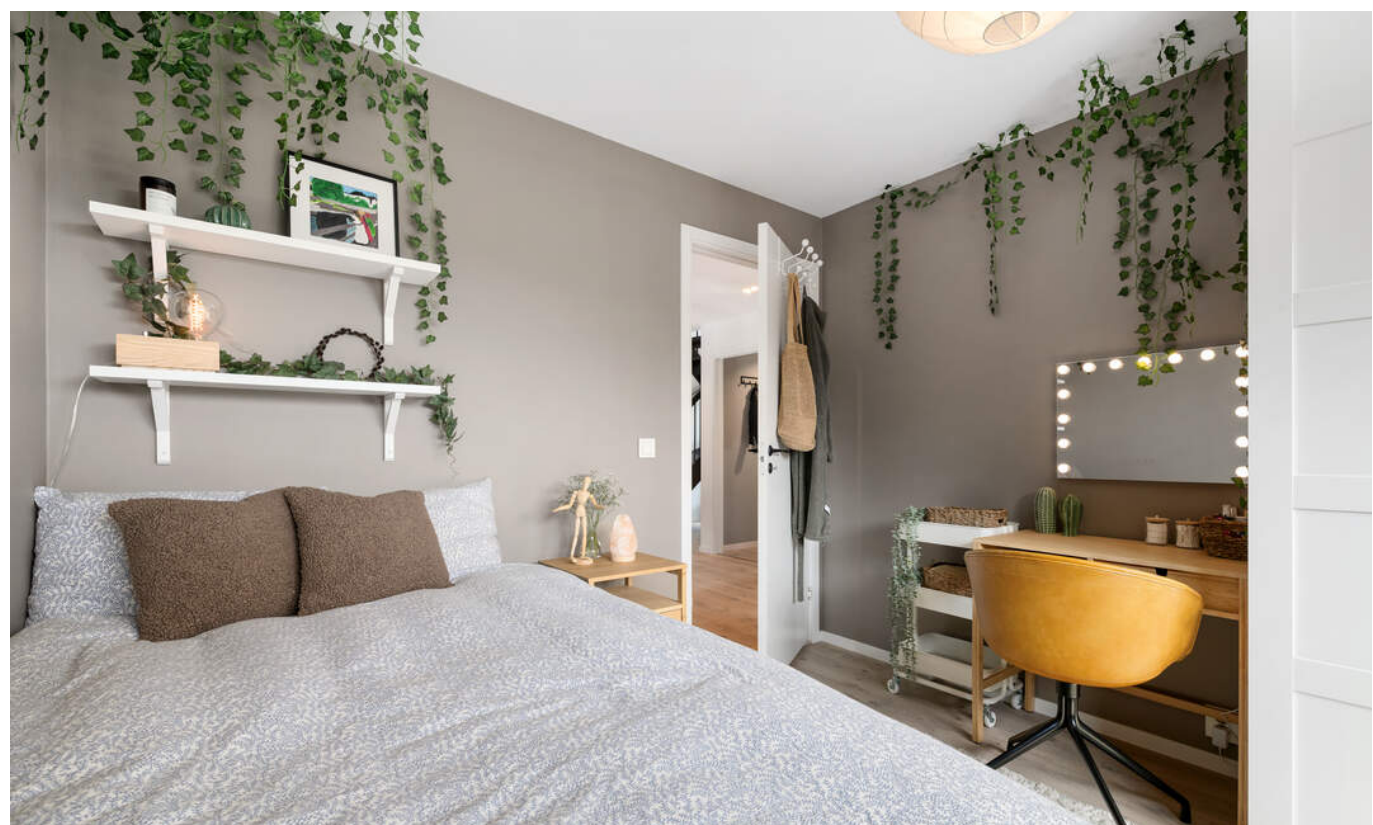
#### **Oppvarming**

Det er vedovn i stue, varmekabler i gulv på begge bad og i entré, ellers elektrisk oppvarming.

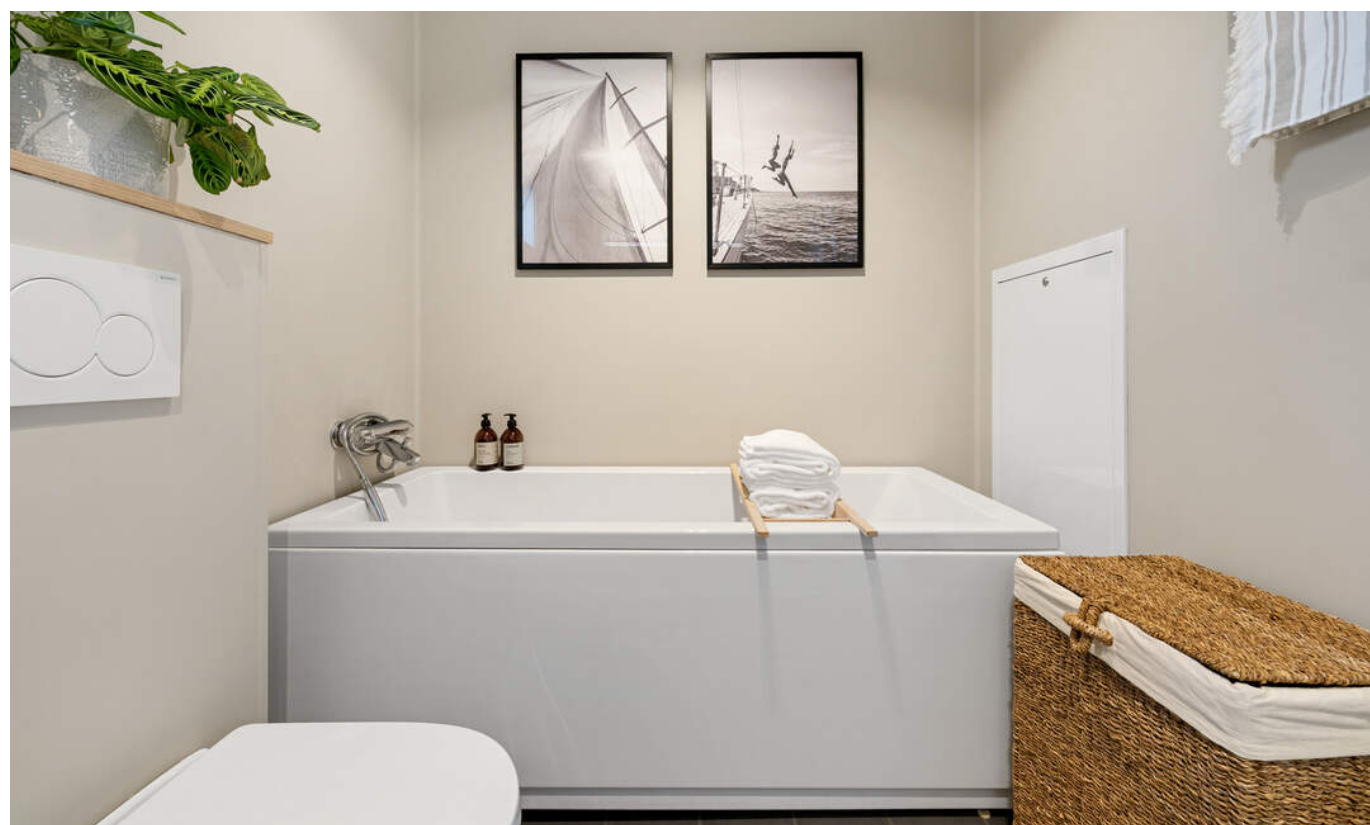
#### **Energimerking**

Energimerke C og oppvarmingskarakter ORANSJE.



























**HOVEDSOVEROM**

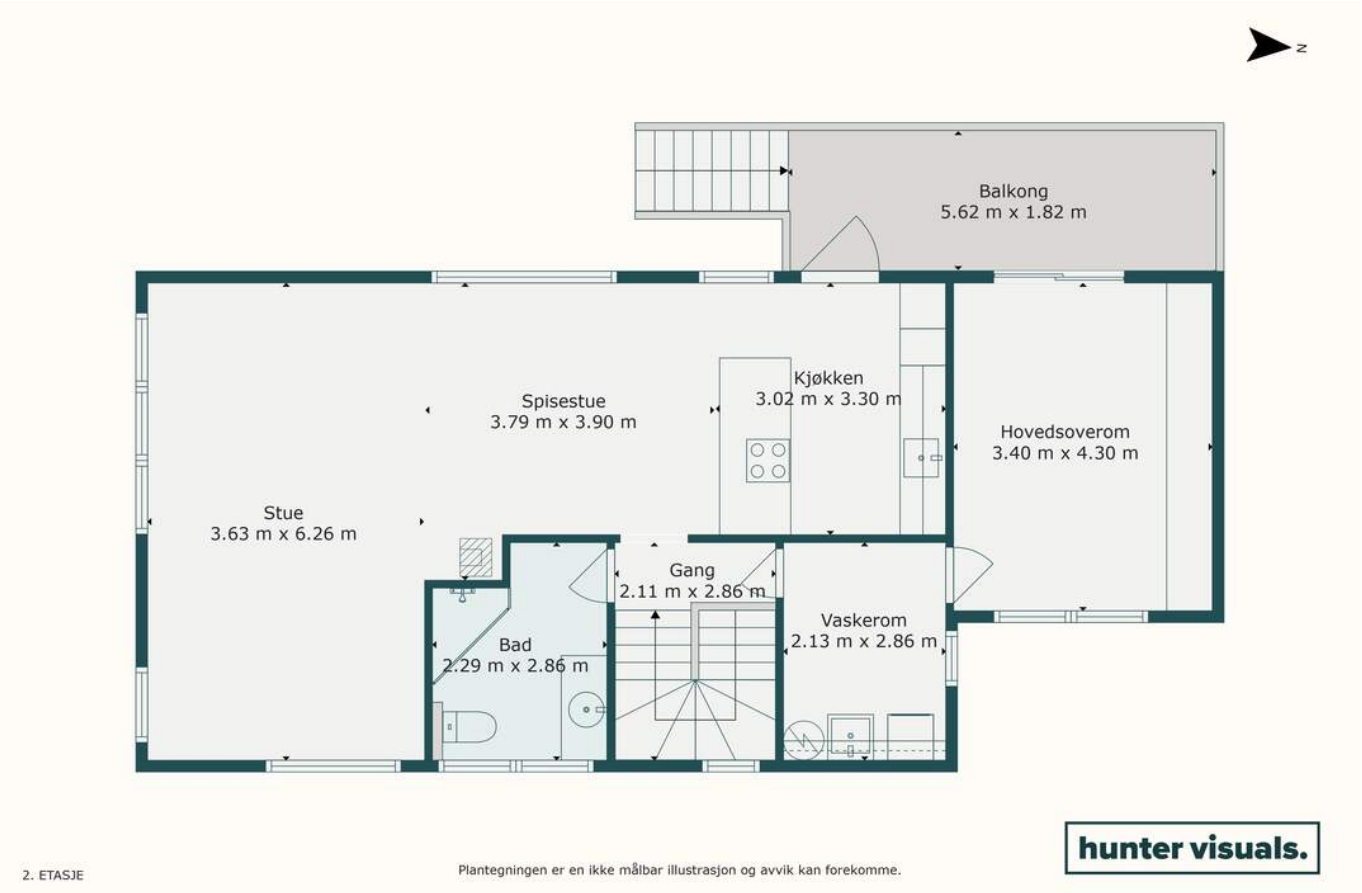
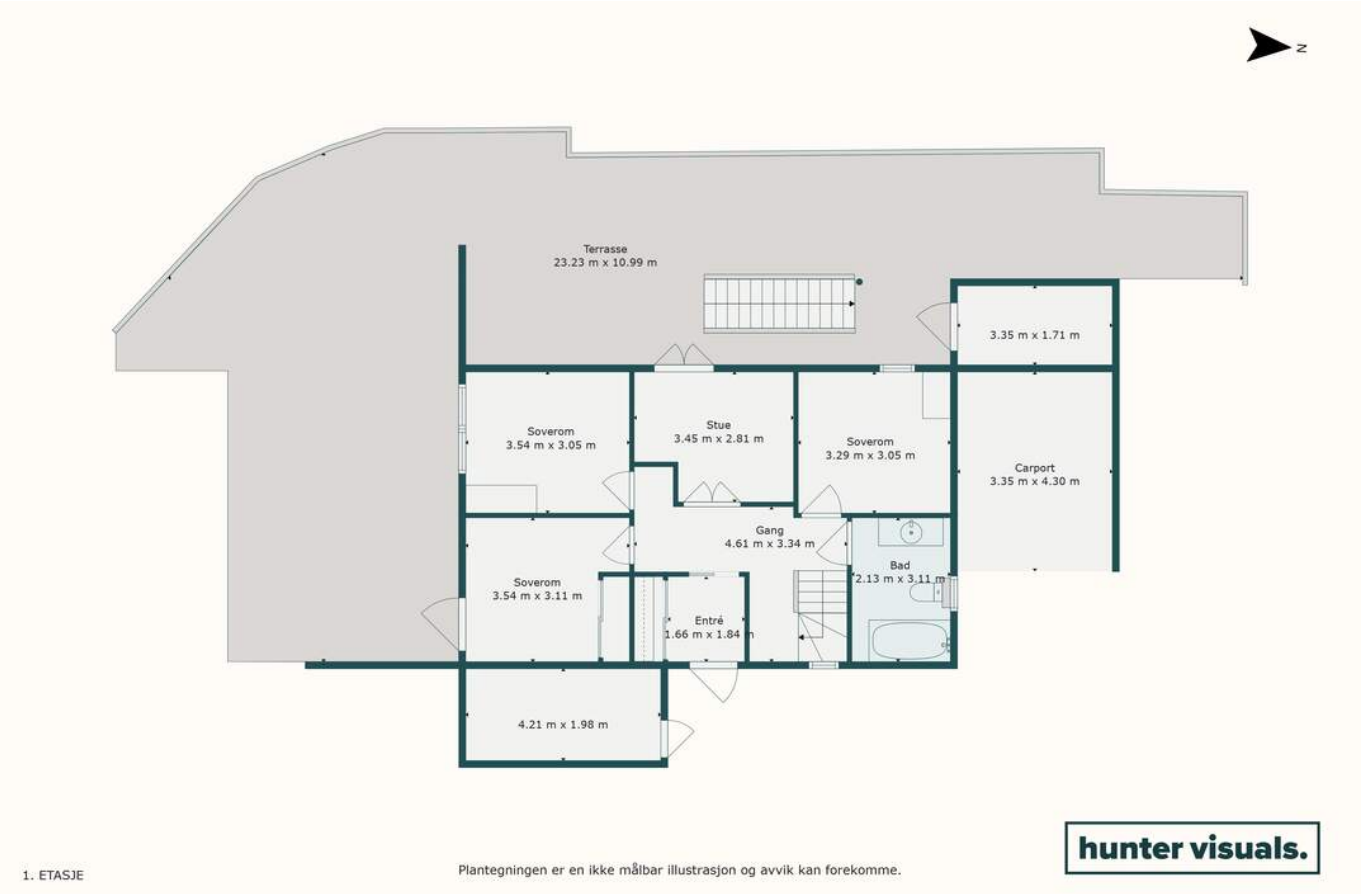
Pent og innbydende hovedsoverom som ble bygget på huset i 2024. Legg merke til den store skyvedøren med utgang til veranda.







# PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 748 kvm, Eierform: Eiet tomt.  
Sydvendt tomt med utsikt mot Sunnmørsalpene og Ellingsøyfjorden. Det er gode solforhold på eiendommen, og lett adkomst fra hovedveien. Parkeringsplassen og innkjørselen er asfaltert, og langs innkjørselen er det forstøtningsmur og duket skråning/singlet areal. Ellers er tomten opparbeidet med grøntareal og hekk/beplantning.

### Utstyr

- Fordelerskap til rør i rør, i begge etasjene
- Hovedstoppekran i 1. etasje
- Avløpsrør av plast
- Balansert ventilasjonsanlegg
- Varmtvannstank på 194 liter
- LED-spotter i himlinger
- Automatsikringer
- Brannslukningsapparat og røykvarslere
- Boligbrannsentral

### Parkering

Parkering gjøres i carport eller på det store asfalterte området utenfor boligen.

## ØKONOMI

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 131 981 per 31.12.23  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 527 923 per 31.12.23

### Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 20 808 pr. år  
Eiendomsskatt, avløpsgebyr og renovasjon.

### Faste løpende kostnader

I tillegg til offentlige avgifter vil det påløpe kostnader knyttet til andre driftskostnader, som f.eks.:  
Årlig vannavgift: kr. 3.400,-.  
Strømforbruk: Ca. 23 000 kWh per år.  
Bygningsforsikring: Ca. 7 000,- per år.  
Fiber: Ca. 688,- per mnd.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eneboligen datert 26.04.2018, samt ferdigattest for påbygget av soverom på eksisterende altan datert 04.06.2025.

De godkjente og byggemeldte tegningene stemmer ikke helt med dagens bruk. Det er inntegnet en bod i 1. etasje, som i dag fremstår som en del av entréen med oppheng av klær bak skyvedører. Carporten er noe mindre enn det som er inntegnet, da det er avdelt med bod i bakre del. I de godkjente tegningene av påbygget, så er det tegnet inn en vanlig verandadør, mens det i virkeligheten er satt inn en skyvedør. Det er sendt inn melding om dette fra utbygger til Ålesund kommune i slutten av juni.

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.

### Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

### Konsesjon

Eiendommen er konsesjonspliktig: Nei.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
- Rettighet tinglyst 12.02.1962 med dagboknummer 300576-3 som omhandler leieavtale med Ellingsøy Vassverk SA.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Hovlia, Ellingsøy datert 15.10.2009 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Området som ligger vest for denne eiendommen og frem til neste bolig er regulert til felles lekeplass, og området sør for denne eiendommen og ned til vegen er regulert til friareal. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees bak i salgsoppgaven.

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 147 Bnr. 359 i Ålesund kommune

### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger. Privat vannverk. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

## Kjerneinformasjon

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Prisantydning inkludert omkostninger

7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
197 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 7 900 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
16 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

215 750,- (Omkostninger totalt)

8 115 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

### Kjøper er utenlandsk statsborger

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 kjøtet 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.

#### 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/>.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

#### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:  
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen

består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenheterne kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.  
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

#### Lov om hvitvasking

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Eier

Sindre Lennart Alnes

#### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, minimumsprovisjon er avtalt til kr. 49.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.990,-, visninger og overtagelse kr. 3.000,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7.452,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer. Det er gitt salgsgaranti på vederlag på dette oppdraget, bortsett fra avholdte visninger og markedsføring, samt dekning av utlegg.

#### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppkjøret. 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### Salgsoppgave

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

#### Informasjon om meglerforetaket

Ålesund Bolig og Prosjektmegling AS

Org.nr. 826 455 292

Ansvarlig megler: Julianne Sørheim

**Dato salgsoppgave**  
9.7.2025

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport

Enebolig  
Nilsbakken 24, 6057 ELLINGSØY  
ÅLESUND kommune  
gnr. 147, bnr. 359

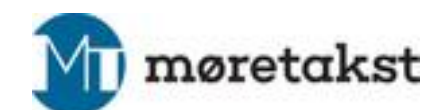
Markedsverdi

7 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m<sup>2</sup> BRA-i: 143 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.06.2025    Rapportdato: 01.07.2025    Oppdragsnr.: 18657-1781    Referansenummer: FI4350  
Autorisert foretak: Sunnmørstakst AS    Sertifisert Takstingeniør: Paul Magne Honningdal    Vår ref: Paul Magne Honningdal



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.

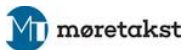
## Sunnmørstakst AS



Rapportansvarlig

*Paul Magne Honningdal*

Paul Magne Honningdal  
Uavhengig Takstingeniør  
paul@moretakst.no  
952 08 827



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br><br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2018

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med pvc takfolie.  
Aluminiumstakrenne/nedløpsrør. Metall pipehatt.  
Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende/stående bordkledning. Musebånd bak bordkledning.  
Yttertak i pulttak-konstruksjon med tresperrer/i-bjelker e.l.  
Luftespalte i kassekledning.  
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Aluminiums kledning utvendig.  
Grå ytterdør med vertikalt glassfelt. Balkongdører med trekarmer og 2-lags isolerglass. Aluminiums kledning utvendig. Balkongskyvedør med trekarmer og 3-lags isolerglass på soverom i 2.etasje. Aluminiums kledning utvendig.  
Takterrasse over bod vest, med terrassebord og trerekkverk. Areal 10 m2. Fra terrassen er det tretrapp ned til bakkeplan.  
Terrasse på 146 m2 med terrassebord på bakkeplan (hovedsakelig syd/vest). Levegger og plassbygde benker er inkludert i terrasseareal.  
Tretrapp m/trerekkverk på begge sider fra terrassepå bakkeplan opp til takterrasse over bod vest.  
- Carport på 15 m2 med asfaltert dekke. Liggende bordkledning på vegger, og 1 vegg med liggende trespiler/lufting. Malt trepanel i himling. Opplagt lys/strøm.  
- Utebod på 7 m2 øst med støpt gulv på grunn. Yttertak med tresperrer/finerplater, og utvendig tekket med pvc-takfolie. Bindingsverk med liggende bordkledning yttervegger. Malt glatt ytterdør. Lys/strøm. Finerplater på vegg mot huset i boden.  
- Utebod på 5 m2 vest. Asfaltert dekke i boden. Yttervegger med liggende bordkledning. Himling er kledd med malt trepanel. Plassbygd tredør. Dobbelkontakt, og sensor på belysning.  
Støpt plate utenfor hovedytterdør og dør til bod. Vannutkaster.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med laminatgulv.  
Veggoverflater med malte flater og tapet.  
Himlinger med malte flater.  
Støpt isolert gulv på grunn Etasjeskiller antas med I-bjelker/trebjelkelag.  
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i entre 1.etg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i ene soverom i 1.etg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang, stue/kjøkken og soverom i 2.etg over en lengde på ca 2 m.  
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.  
Stålppe i boligen. Nordpeis Quadro 1 vedovn på glassplate i stuen. Malt tretrapp med åpne opptrinn mellom etasjene. Håndlist på vegg i trappeløpet.  
Boligen har hvitmalt glatte fyllingsdører. 2-fløyet smijernsdør med glassfelt til tv-stue. 1 skyvedør i 2.etasje.  
Kvik garderobeinnredning på soverom i 2. etasje. 2 Leba skyvedørsgarderober med speildører i 1.etasje, samt garderobeskap med hvite profilerte dører på 2 soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etasje:  
Linnbad servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer og helstøpt kompositt servantplate. Speil/lampe på vegg over servant. Vegghengt wc med dreusutløp. Badekar.

Bad 2.etasje:  
Linnbad servantinnredning med 2 store hvite høyglans skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil på vegg over servant. Vegghengt wc med dreusutløp. Dusjhjørne med glassdører.

Vaskerom 2.etasje:  
Rommet har opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Laminat benkeplate/barbenkeplate. Flis på vegg over benkeplaten. Underlimt kompositt oppvaskkum. Integrert stekeovn og kaffemaskin. Fullintegrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Induksjon platetopp. Spotter under overskap. Komfyrvakt. Waterguard i benkeskapet. Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fordelerskap med rør i rør opplegg begge etasjer. Hovedstoppekran i fordelerskap 1.etasje.  
Det er avløpsrør av plast.  
Flexit UNI 3R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nye filter vil bli montert juli 2025. Anbefaler service/kanalrens såfremt dette ikke har vært utført de siste 5 år.  
Varmtvannstanken er på 194 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.  
LED-spotter i himlinger.  
El-skap med automatsikringer.  
Brannslukningsapparat og røykvarslere. Noby 220 i R2 boligbrannsentral.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering med perforerte plastrør rundt boligen i følge eier.  
Støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.  
Forstøtningsmur med forskalingsblokkstein. Muren er slammet/malt. Varierende høyde.  
Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.  
Plast vann og avløpsledninger. Avløpsledning er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Vannledning tilknyttet Ellingsøy Vassverk.

### Markedsvurdering

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Totalt Bruksareal              | 155 m²    |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 155 m²    |
| Totalpris                      | 7 700 000 |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 000 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

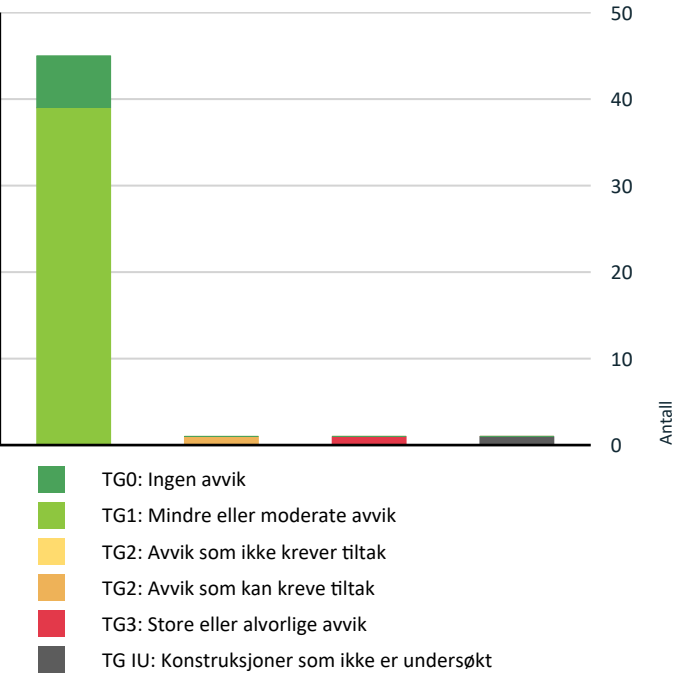
**Enebolig**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er inntegnet bod i 1.etasje. Fremstår som en del av entreen, med oppheng av klær bak skyvedører.  
Carport er noe mindre enn det som er inntegnet, da det er avdelt med bod i bakre del.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



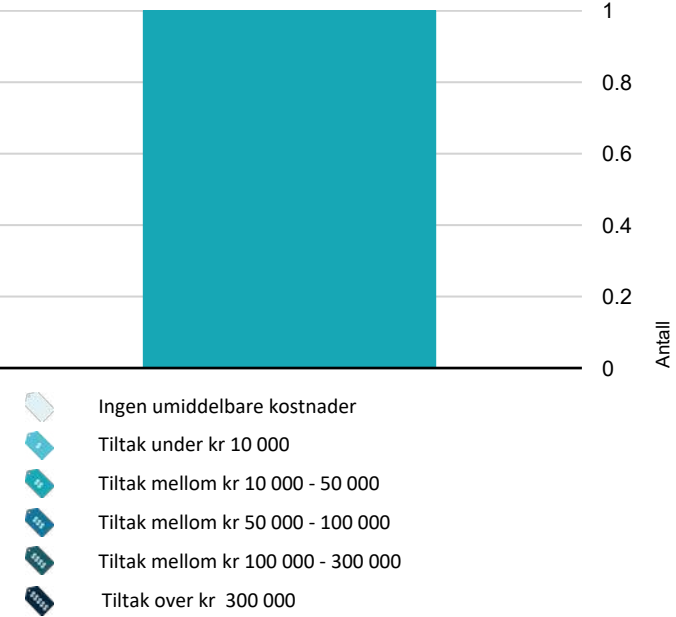
Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

| Enebolig         |                                                                     |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <div>TG 3</div>  | STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                         |
| <div>!</div>     | Tomteforhold > Forstøtningsmurer <a href="#">Gå til side</a>        |
| <div>TG IU</div> | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                                |
| <div>!</div>     | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>         |
| <div>TG 2</div>  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                          |
| <div>!</div>     | Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a> |

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



Byggeår  
2018

Kommentar  
Opplyst av eier

Anvendelse  
Enebolig

**Standard**  
Standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Jfr. beskrivelse i rapporten.

| Tilbygg / modernisering |               |                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025                    | Tilbygg       | Påbygd nytt soverom i 2.etasje.                                                                                       |
| 2025                    | Modernisering | Montert nye utelamper.                                                                                                |
| 2025                    | Modernisering | Ny manuell markise på terrasse vestvegg.                                                                              |
| 2025                    | Modernisering | Ny utebod bak carport mot vest.                                                                                       |
| 2024                    | Modernisering | Opparbeidet utendørs areal med terrasser, forstøtningsmur, beplantning, og asfaltert innkjørsel i perioden 2019-2024. |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pvc takfolie.



Pvc takfoli

**Nedløp og beslag**

Aluminiumstakrenne/nedløpsrør. Metall pipehatt.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i konstruksjon med bindingsverk. Liggende/stående bordkledning. Musebånd bak bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak i pulttak-konstruksjon med tresperrer/i-bjelker e.l. Luftespalte i kassekledning.

**Vurdering av avvik:**

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Fungerende tak-konstruksjon utifra alder og tegninger.

### Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Aluminiums kledning utvendig.

Årstall: 2017      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Dører

Grå ytterdør med vertikalt glassfelt. Balkongdører med trekarmer og 2-lags isolerglass. Aluminiums kledning utvendig. Balkongskyvedør med trekarmer og 3-lags isolerglass på soverom i 2.etasje. Aluminiums kledning utvendig.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Takterrasse over bod vest, med terrassebord og trerekkverk. Areal 10 m2. Fra terrassen er det tretrapp ned til bakkeplan. Terrasse på 146 m2 med terrassebord på bakkeplan (hovedsakelig syd/vest). Levegger og plassbygde benker er inkludert i terrasseareal.



Plassbygde benker.



Terrasse vest.



Terrasse syd.



Terrasse vest

**Utvendige trapper**

Tretrapp m/trerekkverk på begge sider fra terrassepå bakkeplan opp til takterrasse over bod vest.

### Andre utvendige forhold

- Carport på 15 m2 med asfaltert dekke. Liggende bordkledning på vegger, og 1 vegg med liggende trespiller/lufting. Malt trepanel i himling. Opplagt lys/strøm.

- Utebod på 7 m2 øst med støpt gulv på grunn. Yttertak med tresperrer/finerplater, og utvendig tekket med pvc-takfolie. Bindingsverk med liggende bordkledning yttervegger. Malt glatt ytterdør. Lys/strøm. Finerplater på vegg mot huset i boden.

- Utebod på 5 m2 vest. Asfaltert dekke i boden. Yttervegger med liggende bordkledning. Himling er kledd med malt trepanel. Plassbygd tredør. Dobbelkontakt, og sensor på belysning. Støpt plate utenfor hovedytterdør og dør til bod. Vannutkaster.

## INNVENDIG

### Overflater

Gulvflater med laminatgulv. Veggoverflater med malte flater og tapet. Himlinger med malte flater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt isolert gulv på grunn Etasjeskiller antas med l-bjelker/trebjelkelag. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i entre 1.etg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i ene soverom i 1.etg over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i gang, stue/kjøkken og soverom i 2.etg over en lengde på ca 2 m.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noe knirk i stuegulv.

Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:  
Knirk må utbedres for å lukke avviket.

## Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## Pipe og ildsted

Stålpipe i boligen. Nordpeis Quadro 1 vedovn på glassplate i stuen.

## Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpne opptrinn mellom etasjene. Håndlist på vegg i trappeløpet.



Malt tretrapp mellom etasjene.

## Innvendige dører

Boligen har hvitmalt glatte fyllingsdører. 2-fløyet smijernsdør med glassfelt til tv-stue. 1 skyvedør i 2.etasje.

## Andre innvendige forhold

Kvik garderobeinnredning på soverom i 2. etasje. 2 Leba skyvedørgarderober med speildører i 1.etasje, samt garderobeskap med hvite profilerte dører på 2 soverom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

### 1. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Malt plateledning vegger. Kantflis mot gulvet. Malt gipshimling. Det er vindu i våtsone, men det er brukt våtromsmaling på vegger og i vinduspost.

### 1. ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

### 1. ETASJE > BAD

## Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.

Bygget er utført etter TEK 10 eller senere, og i dette ligger kravet om uavhengig kontroll for våtrom. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I en slik kontrollerklæring dokumenteres at badet har dokumenter utførelse. Kontrollerklæring ligger hos kommunen eller i systemet til ansvarlig utførende/ søker.



Plastsluk under badekar.

### 1. ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Linnbad servantinnredning med 2 hvite høyglans skuffer og helstøpt kompositt servantplate. Speil/lampe på vegg over servant. Vegghengt wc med dreusutløp. Badekar.

### 1. ETASJE > BAD

## Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

### 1. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

### 2. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling. Malte flater på veggene i Jotuns våtromssystem.

### 2. ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

### 2. ETASJE > BAD

## Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent utførelse tettesjikt/membran.



Plastsluk i dusjhjørnet.

### 2. ETASJE > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

Linnbad servantinnredning med 2 store hvite høyglans skuffer. Helstøpt kompositt servantplate. Speil på vegg over servant. Vegghengt wc med dreusutløp. Dusjhjørne med glassdører.

### 2. ETASJE > BAD

## Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

### 2. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 2. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med overflater og sanitært opplegg fra byggeår.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Malte flater vegger/himling.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## Overflater Gulv

Våtromsbelegg på gulvet. Ingen varmekilde.

### 2. ETASJE > VASKEROM

## Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



Plastsluk.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Stålskyllekum.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Utsug fra takventil i rommet.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med malte glatte fronter. Laminat benkeplate/barbenkeplate. Flis på vegg over benkeplaten. Underlimt kompositt oppvaskkum. Integrrert stekeovn og kaffemaskin. Fullintegrrert kjøleskap og oppvaskmaskin. Induksjon platetopp. Spotter under overskap. Komfyrvakt. Waterguard i benkeskapet.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrrert i platetopp.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Fordelerskap med rør i rør opplegg begge etasjer. Hovedstoppekran i fordelerskap 1.etasje.



Fordelerskap 2.etasje.



Fordelerskap 1.etasje.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Flexit UNI 3R balansert ventilasjonsanlegg. Utsug fra våtrom, og tilførsel av temperert/filtrert friskluft til øvrige rom. Nye filter vil bli montert juli 2025. Anbefaler service/kanalrens såfremt dette ikke har vært utført de siste 5 år.

### TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på 194 liter. NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.



NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig service.

### TG 1 Andre installasjoner

LED-spotter i himlinger.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Nytt el-anlegg byggeår.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

## Henviser til boligmappa. Siste utførte arbeid 2025.

- 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 El-kontroll 09.01.2020.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere. Noby 220 i R2 boligbrannsentral.

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

# Tilstandsrapport

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



Noby 220 i R2 boligbrannsentral.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

Drenering med perforerte plastrør rundt boligen i følge eier.

### Grunnmur og fundamenter

Støpte ringmurer/ringmurselement på planert grunn/steinfylling.

### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur med forskalingsblokkstein. Muren er slammet/malt. Varierende høyde.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Gjelder den laveste del av muren hvor det er hardt underlag/asfalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Gjelder den laveste del av muren hvor det er hardt underlag/asfalt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

### Terrengforhold

Det er ikke fall i terreng mot huset. Innvendige gulvflater ligger over utvendig terreng.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast vann og avløpsledninger. Avløpsledning er offentlig tilknyttet via private stikkledninger. Vannledning tilknyttet Ellingsøy Vassverk.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i  
155 m²/143 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Bod, TV-stue, Stue/kjøkken, Vaskerom, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

## Markedsverdi

Kr 7 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 000 000

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

7 700 000

## Konklusjon markedsverdi

7 700 000

## Markedsvurdering

7700000

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                              | SALGSDATO  | PRISANT    | PRIS      | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 1 Nilsbakken 4 ,6057 ELLINGSØY<br>235 m² 2021 5 sov  |            | 10 500 000 |           |           |           | 44 681  |
| 2 Nilsbakken 9 ,6057 ELLINGSØY<br>170 m² 2018 4 sov  | 07-03-2023 | 7 250 000  | 7 325 000 |           | 7 325 000 | 43 088  |
| 3 Hovlivegen 70 ,6057 ELLINGSØY<br>200 m² 2019 4 sov | 12-11-2024 | 8 700 000  | 8 600 000 |           | 8 600 000 | 43 000  |
| 4 Hovlivegen 48 ,6057 ELLINGSØY<br>140 m² 2014 3 sov | 25-05-2023 | 5 850 000  | 5 850 000 |           | 5 850 000 | 41 786  |
| 5 Nilsbakken 6 ,6057 ELLINGSØY<br>218 m² 2017 5 sov  |            | 10 900 000 |           |           |           | 41 132  |
| 6 Hovlivegen 64 ,6057 ELLINGSØY<br>103 m² 2011 3 sov | 02-12-2018 | 3 690 000  | 3 690 000 |           | 3 690 000 | 35 825  |
| 7 Øvelandet 6 ,6057 ELLINGSØY<br>191 m² 2016 5 sov   | 22-11-2017 | 6 650 000  | 6 500 000 |           | 6 500 000 | 34 031  |
| 8 Hovlivegen 80 ,6057 ELLINGSØY<br>205 m² 2013 5 sov | 26-01-2021 | 6 990 000  | 6 600 000 |           | 6 600 000 | 32 195  |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

| Årlige kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Bygningsforsikring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kr.        | 7 000            |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>7 000</b>     |
| Teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                  |
| Enebolig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                  |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kr.        | 5 000 000        |
| Diverse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kr.        | 300 000          |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kr.        | - 300 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Kr.</b> | <b>5 000 000</b> |
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Kr.</b> | <b>5 000 000</b> |
| Tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                  |
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet. |            |                  |
| Normal tomteverdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Kr.        | 3 000 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Kr.</b> | <b>3 000 000</b> |
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                  |
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Kr.</b> | <b>8 000 000</b> |

## 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

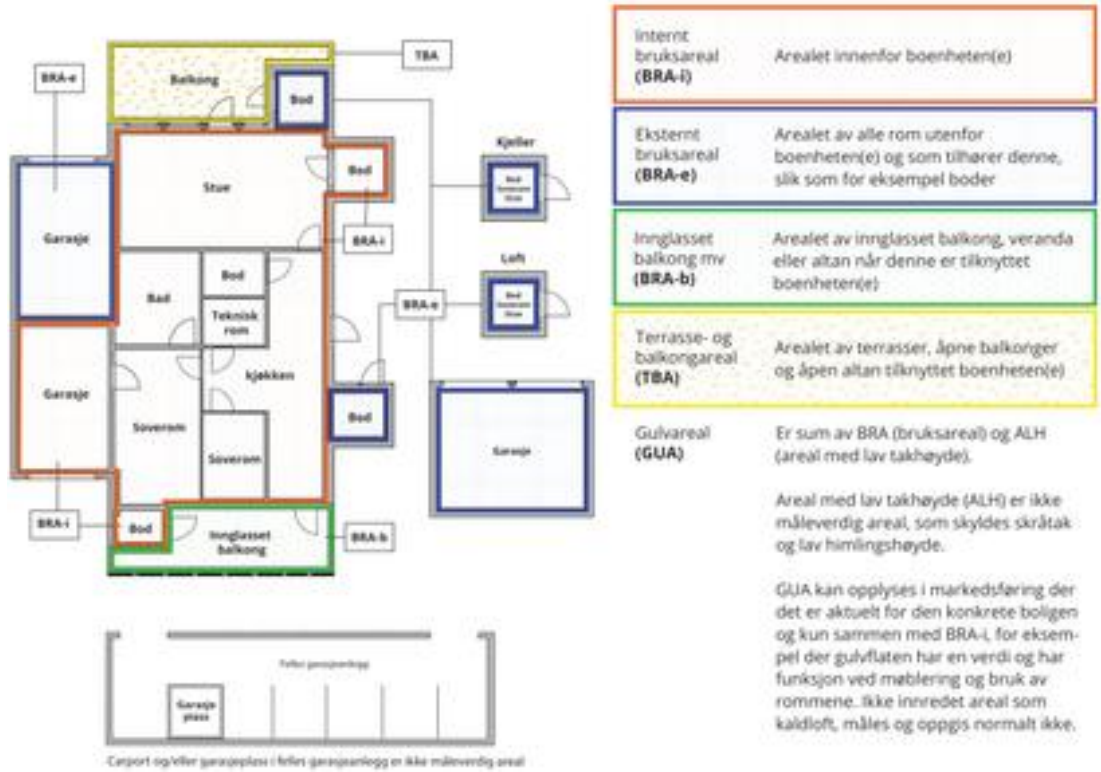
### Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje | 64                         | 12                          |                            | 76  | 121                             |
| 2. etasje | 79                         |                             |                            | 79  | 10                              |
| SUM       | 143                        | 12                          |                            |     | 131                             |
| SUM BRA   | 155                        |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Vindfang, Hall/m/trapp, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, TV-stue | Utebod 1, Utebod 2          |                            |
| 2. etasje | Stue/kjøkken, Bad, Vaskerom, Gang/trapperom, Soverom                  |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er inntegnet bod i 1.etasje. Fremstår som en del av entreen, med oppheng av klær bak skyvedører. Carport er noe mindre enn det som er inntegnet, da det er avdelt med bod i bakre del.

### Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Diverse arbeid utendør med maskinentreprenør og snekker, samt elektrikerarbeid.

☒ Ja☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 143        | 12         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                                         | Rolle                      |
|-----------|---------------------------------------------------|----------------------------|
| 25.6.2025 | Paul Magne Honningdal<br><br>Sindre Lennart Alnes | Takstingeniør<br><br>Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 1508 ÅLESUND | 147  | 359  |      | 0    | 748.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

**Adresse**  
Nilsbakken 24

**Hjemmelshaver**  
Alnes Sindre Lennart

**Kommentar**  
Den takserte eiendommen har eierandel i fellesareal gnr/bnr 147/360 med 1/13-part. Arealet ligger på vestsiden inntil eiendommen.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligeiendom med beliggenhet i Hovlia/Ellingsøya, ca.7 km fra Ålesund sentrum via undersjøiske tunneller. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk og buss-stopp.

**Adkomstvei**  
Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**  
Tilknyttet Ellingsøy Vassverk via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**  
Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulering**  
Regulert område.

**Om tomten**  
Sydvendt tomt med utsikt mot bl. annet Sunnmørsfjellene og Ellingsøyfjorden. Gode solforhold, og lett adkomst til eiendommen fra hovedvei. Asfaltert parkeringsplasser/adkomst. Tomten er opparbeidet med grøntareal og hekk/beplantning. Forstøtningsmur langs innkjørsel og duket skråning/singlet areal.

## Forsikring

| Selskap                             | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|-------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Granne Forsikring                   | 235330   |      |                | 7 000        |
| <b>Kommentar</b><br>Opplyst av eier |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter                  |            |           |                  |       |         |
|-----------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring               | 30.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger m/påbygg          | 06.12.2016 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier                        |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart              | 27.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Reguleringsplaner           | 15.10.2009 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Igangsettingstillatelse     |            |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Beskrivelse tilbygd soverom | 05.06.2024 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ferdigattest påbygg         | 04.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ferdigattest enebolig       | 26.04.2018 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Matrikkelrapport            | 27.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Vedtak påbygg               | 12.09.2024 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Vedtak enebolig             | 10.04.2017 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.07.2025 |           |
| 2       | 01.07.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## 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:

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

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

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

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

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

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

#### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk — **NILSBAKKEN 24**

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/FI4350>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Nilsbakken 24, 6057 ELLINGSØY

30 Jun 2025

## Informasjon om eiendommen

| Adresse       | Postadresse   | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Nilsbakken 24 | Nilsbakken 24 |              |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte tomt i 2016. Bygde hus i 2017/18 flyttet inn i Februar 2019.

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.

Har bodd i huset siden 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Granne Forsikring-16

## Informasjon om selger

Selger

Alnes, Sindre Lennart

Selger

Giske, Barbro Linn

## Forbehold

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



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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 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?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen 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

10.1.1 Navn på arbeid  
NILSBAKKEN 24



Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

I forbindelse med påbygg så ble det gjort arbeid av Giske Elektro AS

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Giske Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2025

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygde på huset nordover med nytt soverom og ny bod i carport, samt satt opp vegg i kjellerstue.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fylling & Bjørge Bygg AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadspliktig

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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.

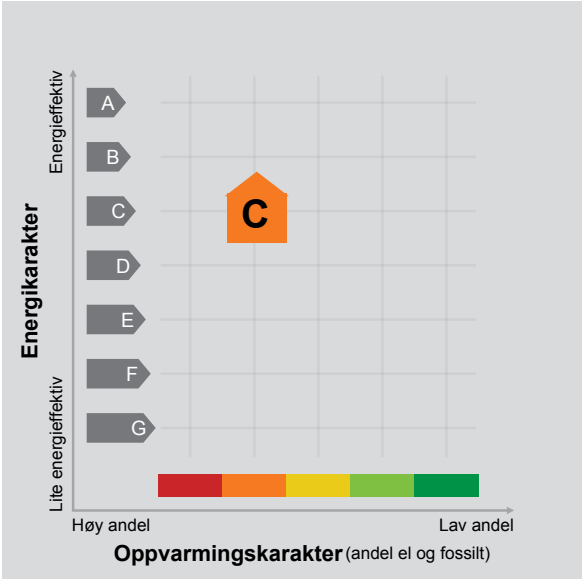
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95053781

ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Nilsbakken 24            |
| Postnummer        | 6057                     |
| Sted              | ELLINGSØY                |
| Kommunenavn       | Ålesund                  |
| Gårdsnummer       | 147                      |
| Bruksnummer       | 359                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300616740                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-144258 |
| Dato              | 07.07.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Fylling og Bjørge Bygg AS  
Fylling

Plan og bygning  
Saksbehandler:  
Bjørnar Andersen  
Tlf. 70 16 26 24

6260 SKODJE

Deres referanse: Vår referanse: Arkivkode: Dato:  
16/8194-9 18/34826 147/359 26.04.2018

Gnr. 147 bnr. 359 - Ferdigattest - Sindre Alnes - Nilsbakken 24  
etter plan- og bygningslovens § 21-10

Beliggenhet: Bydel nr.: 10 Grunnkrets nr.: 1002  
Adresse: Gnr. 147 Bnr. 359  
Søknad av: 25.04.2018  
Bygningsnummer: 30066740  
Tiltakets art: Enebolig  
Tiltakshaver: Sindre Alnes  
Ansvarlig søker: Fylling og Bjørge AS  
Byggetillatelse: 10.04.2017, del.sak nr. 275/17  
lgangsettingstillatelse 10.04.2017  
Midlertidig brukstillatelse: Ikke gitt

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

Boligen eller deler av den må ikke tas i bruk til andre formål enn det byggetillatelsen forutsetter.

Med hilsen  
Bjørnar Andersen  
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

Vedlegg:  
Gjennomføringsplan

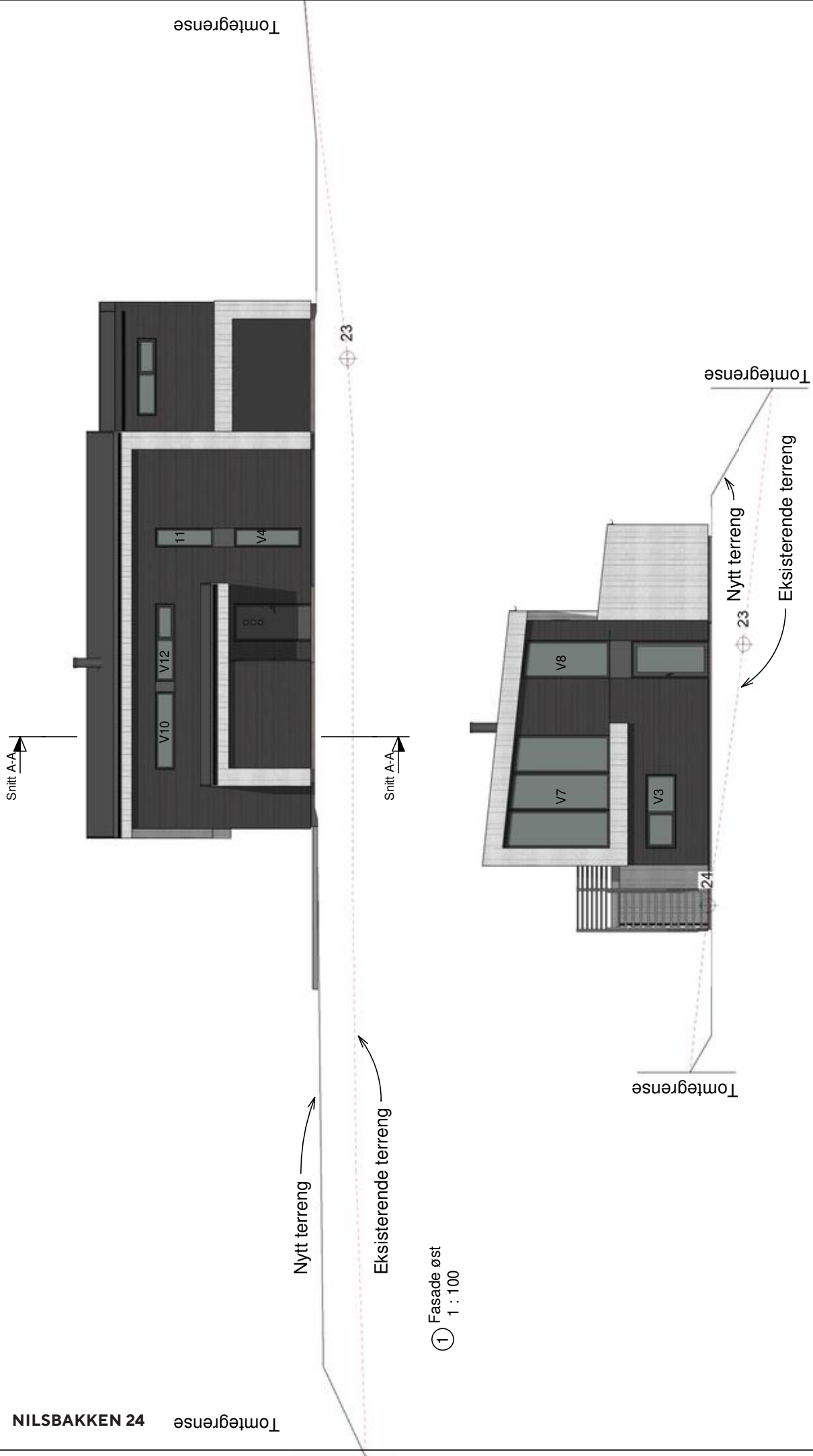


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Vedlegg E-

NILSBAKKEN 24

Tomtegrense



① Fasade øst  
1 : 100

② Fasade sør  
1 : 100

| REV | DATO       | REVISION                                   |
|-----|------------|--------------------------------------------|
| 1   | 28.03.2024 | Ekstra soverom (2. etg med pord) (112 Sov) |
| 2   | 14.08.2024 | Utgang merket på plan sov 112: Snitt B-B   |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |

**MESTERHUS**  
Fylling og Bjørge Bygg AS

|                                            |
|--------------------------------------------|
| TILTAKSHAVER: Sindre Lennart Alnes         |
| BYGGEP.LASS: Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy |
| G.nr/B.nr: 147/359                         |
| KOMMUNE: Ålesund                           |

|                                   |                   |                |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| TEGN. INNHOLD: Fasader øst og sør | TILTAKSART: Bolig | MÅL: 1 : 100   |
| PROSJEKT: Sindre                  | TEGN. NR: A102    | TEGN. NR: A102 |
| ARKITEKT: Sindre                  | PROSJEKT NR: 64   | REV: 2         |
|                                   | TEGN: PAAa        |                |
|                                   | DATO: 06.12.2016  |                |

| REV | DATO       | REVISION                                   |
|-----|------------|--------------------------------------------|
| 1   | 28.03.2024 | Ekstra soverom (2. etg med pord) (112 Sov) |
| 2   | 14.08.2024 | Utgang merket på plan sov 112: Snitt B-B   |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |

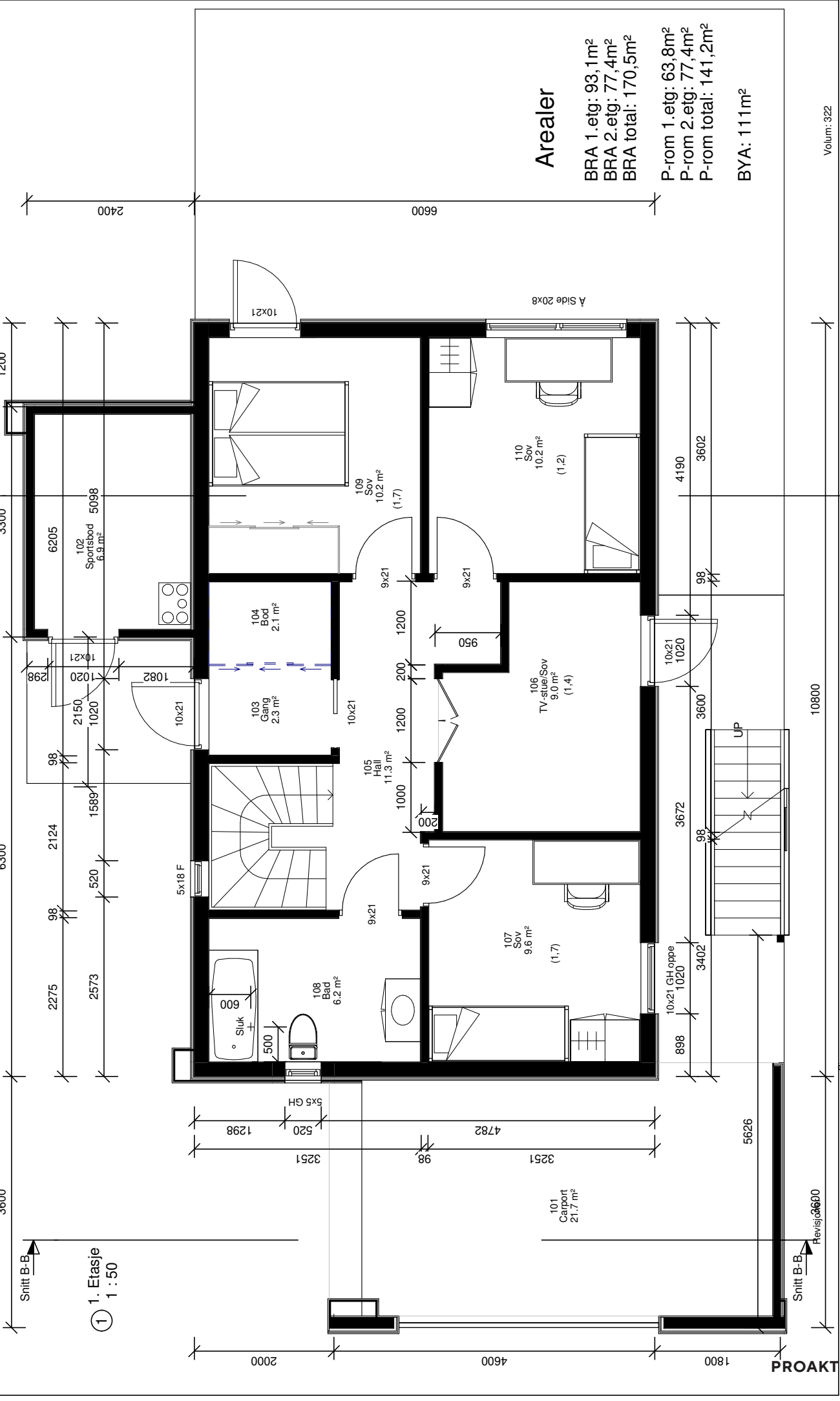
**MESTERHUS**  
Fylling og Bjørge Bygg AS

|                                            |
|--------------------------------------------|
| TILTAKSHAVER: Sindre Lennart Alnes         |
| BYGGEP.LASS: Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy |
| G.nr/B.nr: 147/359                         |
| KOMMUNE: Ålesund                           |

|                            |                   |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| TEGN. INNHOLD: Plan 1. etg | TILTAKSART: Bolig | MÅL: 1 : 50    |
| PROSJEKT: Sindre           | TEGN. NR: A103    | TEGN. NR: A103 |
| ARKITEKT: Sindre           | PROSJEKT NR: 64   | REV: 2         |
|                            | TEGN: PAAa        |                |
|                            | DATO: 06.12.2016  |                |

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Vedlegg E-



① 1. Etasje  
1 : 50

PROAKTIV

Arealer

BRA 1.etg: 93,1m<sup>2</sup>  
BRA 2.etg: 77,4m<sup>2</sup>  
BRA total: 170,5m<sup>2</sup>

P-rom 1.etg: 63,8m<sup>2</sup>  
P-rom 2.etg: 77,4m<sup>2</sup>  
P-rom total: 141,2m<sup>2</sup>

BYA: 111m<sup>2</sup>

Volum: 322

| REV | DATO       | REVISION                                   |
|-----|------------|--------------------------------------------|
| 1   | 28.03.2024 | Ekstra soverom (2. etg med pord) (112 Sov) |
| 2   | 14.08.2024 | Utgang merket på plan sov 112: Snitt B-B   |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |
|     |            |                                            |

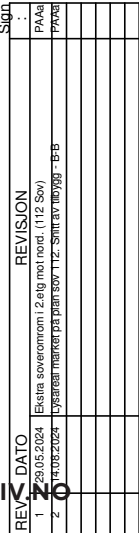
**MESTERHUS**  
Fylling og Bjørge Bygg AS

|                                            |
|--------------------------------------------|
| TILTAKSHAVER: Sindre Lennart Alnes         |
| BYGGEP.LASS: Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy |
| G.nr/B.nr: 147/359                         |
| KOMMUNE: Ålesund                           |

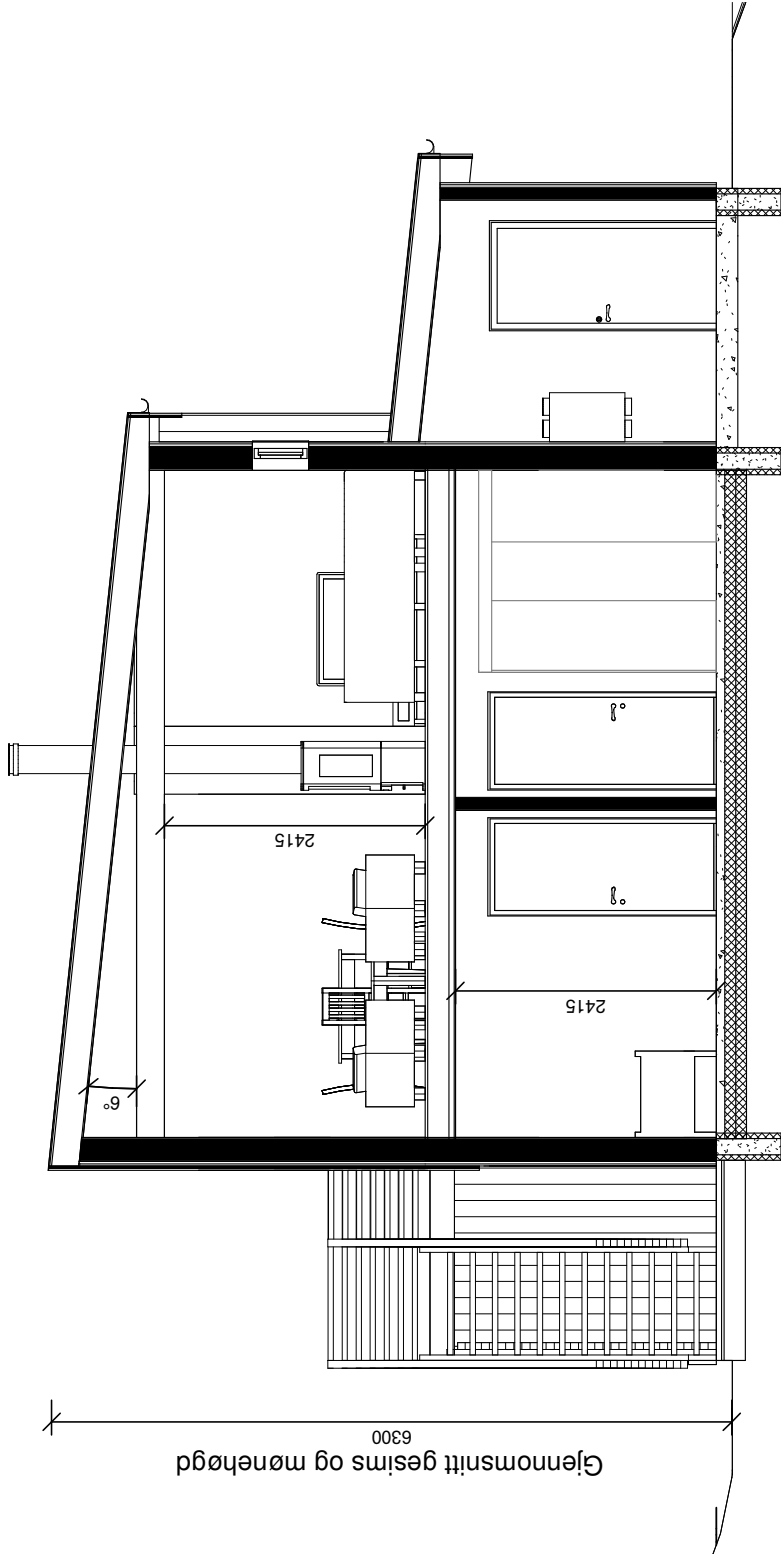
|                            |                   |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| TEGN. INNHOLD: Plan 1. etg | TILTAKSART: Bolig | MÅL: 1 : 50    |
| PROSJEKT: Sindre           | TEGN. NR: A103    | TEGN. NR: A103 |
| ARKITEKT: Sindre           | PROSJEKT NR: 64   | REV: 2         |
|                            | TEGN: PAAa        |                |
|                            | DATO: 06.12.2016  |                |



|                                           |  |                           |  |                   |  |                 |  |
|-------------------------------------------|--|---------------------------|--|-------------------|--|-----------------|--|
| TILTAKSHAVER: Sindre Lennart Alnes        |  | TEGN. INNHOLD: Plan 2.etg |  | TILTAKSART: Bolig |  | MÅL: 1 : 50     |  |
| BYGGEPLASS: Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy |  | PROSJEKT: Sindre          |  | TEGN.NR: A104     |  | REV: 2          |  |
| G.nr/b.nr: 147/359                        |  | ARKTJEKT:                 |  | TEGN: PAAa        |  | PROSJEKT NR: 64 |  |
| KOMMUNE: Ålesund                          |  |                           |  |                   |  | Snitt A-A       |  |



|                                                  |  |                               |  |                          |  |                         |
|--------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|--------------------------|--|-------------------------|
| TILTAKSHAVER: <b>Sindre Lennart Alnes</b>        |  | TEGN. INNHOLD: <b>Ringmur</b> |  | TILTAKSART: <b>Bolig</b> |  | MÅL: <b>1 : 50</b>      |
| BYGGEPLASS: <b>Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy</b> |  | PROSJEKT: <b>Sindre</b>       |  |                          |  | TEGN.NR.: <b>A105</b>   |
| G.nr/B.nr: <b>147/359</b>                        |  | ARKTJEKT: <b>Sindre</b>       |  |                          |  | REV.: <b>2</b>          |
| KOMMUNE: <b>Ålesund</b>                          |  | TEGN: <b>PAAa</b>             |  | DATO: <b>06.12.2016</b>  |  | PROSJEKT NR.: <b>64</b> |



Kote 2.etg +26,8  
Kote 1.etg +24,0  
Kote ringmur +23,4

Revisjoner

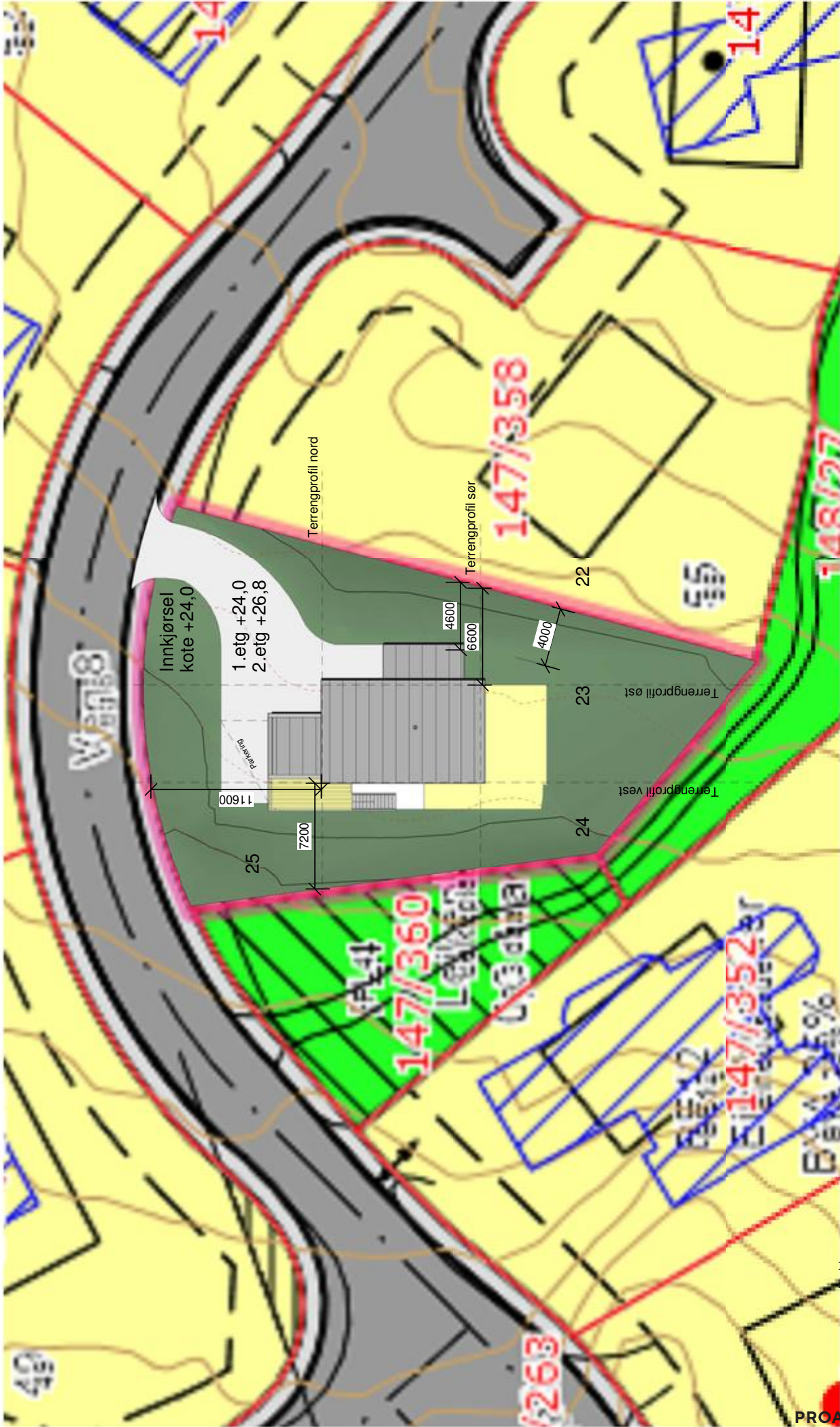
| REV | DATE       | REVISION                                          |
|-----|------------|---------------------------------------------------|
| 1   | 28.03.2024 | Endre soverom i 2.etg med pord (112 Sov)          |
| 2   | 14.08.2024 | Utsatte møter på plan sov 112: Sntt av 0000 - B-B |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |

**MESTERHUS**

Fylling og Bjørge Bygg AS

|                                           |
|-------------------------------------------|
| TILTAKSHVER: Sindre Lennart Alnes         |
| BYGGEPLASS: Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy |
| G.nr/B.nr: 147/359                        |
| KOMMUNE: Ålesund                          |

|                          |                   |                 |
|--------------------------|-------------------|-----------------|
| TEGN. INNHOLD: Snitt A-A | TILTAKSART: Bolig | MÅL: 1 : 50     |
| PROSJEKT: Sindre         | TEGN: PAAa        | TEGN. NR: A106  |
| ARKITEKT:                | DATO: 06.12.2016  | PROSJEKT NR: 64 |
|                          |                   | REV: 2          |



Revisjoner

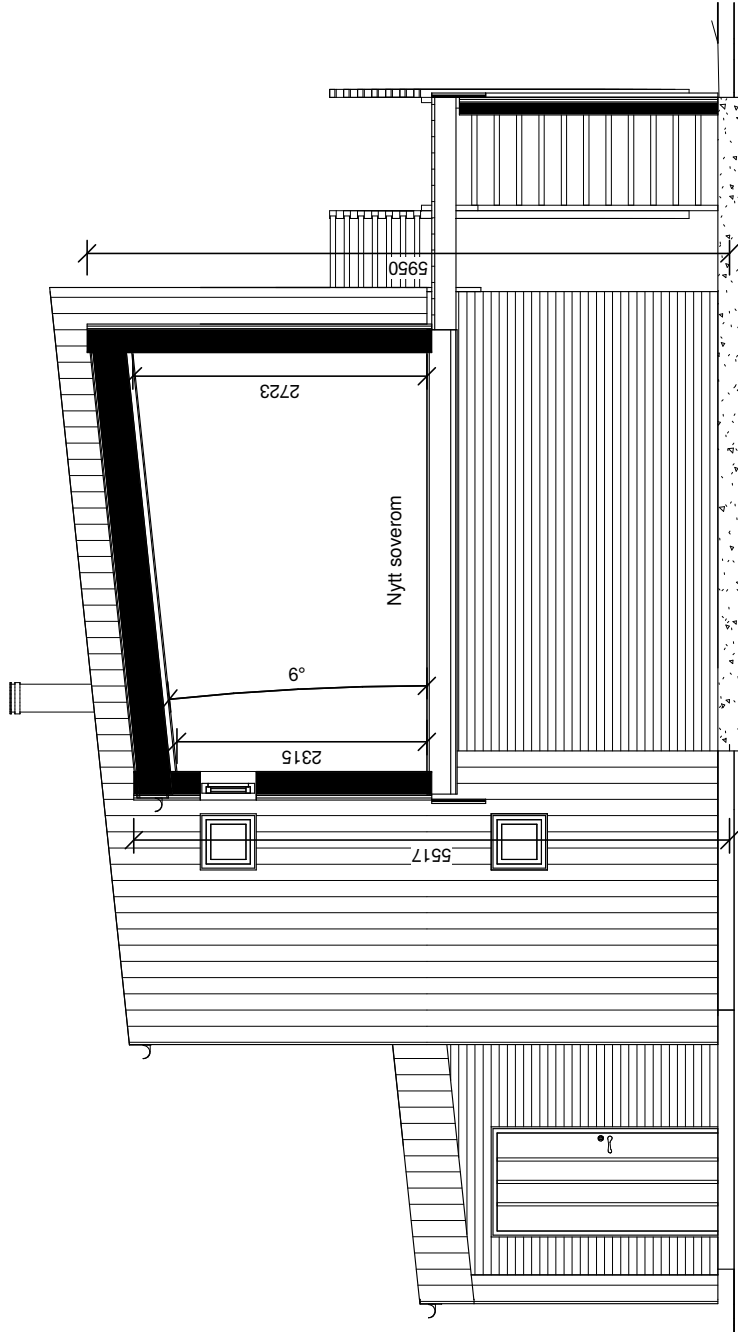
| REV | DATE       | REVISION                                          |
|-----|------------|---------------------------------------------------|
| 1   | 28.03.2024 | Endre soverom i 2.etg med pord (112 Sov)          |
| 2   | 14.08.2024 | Utsatte møter på plan sov 112: Sntt av 0000 - B-B |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |
|     |            |                                                   |

**MESTERHUS**

Fylling og Bjørge Bygg AS

|                                           |
|-------------------------------------------|
| TILTAKSHVER: Sindre Lennart Alnes         |
| BYGGEPLASS: Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy |
| G.nr/B.nr: 147/359                        |
| KOMMUNE: Ålesund                          |

|                               |                   |                 |
|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| TEGN. INNHOLD: Situasjonskart | TILTAKSART: Bolig | MÅL: 1 : 250    |
| PROSJEKT: Sindre              | TEGN: PAAa        | TEGN. NR: A107  |
| ARKITEKT:                     | DATO: 06.12.2016  | PROSJEKT NR: 64 |
|                               |                   | REV: 2          |



① Snitt B-B  
1 : 50

Revisjoner

| REV | DATE       | REVISION                                    | Stad  |
|-----|------------|---------------------------------------------|-------|
| 1   | 20.03.2024 | Endre soverommet (2. etg med pord (112 Sov) | PAAa  |
| 2   | 14.03.2024 | Utgaaet marker på plan 001 112: Snitt B-B   | 17002 |
|     |            |                                             |       |
|     |            |                                             |       |
|     |            |                                             |       |

**MESTERHUS**  
Fylling og Bjørge Bygg AS

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| TILTAKSHVER: | Sindre Lennart Alnes          |
| BYGGEP.LASS: | Nilsbakken 24, 6057 Ellingsøy |
| G.nr/B.nr:   | 147/359                       |
| KOMMUNE:     | Ålesund                       |

|                |             |               |
|----------------|-------------|---------------|
| TEGN. INNHOLD: | TILTAKSART: | MÅL:          |
| Snitt B-B      | Bolig       | 1 : 50        |
| PROSJEKT:      |             | TEGN.NR.:     |
| Sindre         |             | A108          |
| ARKITEKT:      |             | REV.:         |
|                |             | 2             |
| DATO:          | TEGN:       | PROSJEKT NR.: |
| 06.12.2016     | PAAa        | 64            |



Ålesund kommune

### Situasjonskart

|             |                                 |          |        |        |
|-------------|---------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 147                        | Bnr: 359 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Nilsbakken 24<br>6057 ELLINGSØY |          |        |        |
| Annen info: |                                 |          |        |        |



Målestokk  
1:1000

PROAKTIV.NO

Tegnforklaring

|                               |                                                |                           |
|-------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| Fylkesvegboкс                 | Fylkesveg gatenavn.                            | Kommunalveg gatenavn.     |
| Privatveg gatenavn.           | Bygningspunkt                                  | Byggetiltak Ca. angivelse |
| Gatelys (belysningspunkt)     | Mast                                           | Skap                      |
| Grenselinje nøyaktig måling   | Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet | Hekk                      |
| Gjerde                        | Loddrett mur                                   | Steingjerde               |
| Byggetiltak Stikningsberegnet | Byggetiltak Ca. angivelse                      | Bygningsdelelinje         |
| Bygningslinje                 | Bygningsavgrensning tiltak                     | Mønelinje                 |
| Takkant                       | Takoverbyggkant                                | Taksprang                 |
| Trapp inntill bygg            | Veranda                                        | Takkant Annen Bygning     |
| Annet vegareal avgrensning    | Vegdekkekant                                   | Sti                       |
| Takoverbygg                   | Udefinerte bygg                                | Bolig                     |
| Garasje, carport og uthus     | Næring og carport                              | Hydrant                   |
| Kumlokk                       | Gang- og sykkelveg                             | Veg                       |
| Trapp                         | Forsenkingskurve Ålesund                       | Høydekurve 1m Ålesund     |
| Eiendomsteig                  | Anleggsområde                                  | Lekeplass                 |
| Bebygd område                 | Skog                                           | Annet                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                  |
| Euopa-Riksveg Fylkesveg Kommunal veg Privat veg<br>Offentlig gang og sykkelveg Kommunal gang og sykkelveg Privat gang og sykkelveg<br>Traktoveg midtlinje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                  |
| Tegnforklaring Vann og Avløp<br>Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                  |
| VAPåskrift (1:1.000) Hydrant Kum Pumpestasjon Renseanlegg<br>Sandfangskum Slamavskiller Slamavskiller Sluk Sluk<br>AvløpFelles Drensledning Overvannsledning Spillvannsledning Trekkror<br>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.<br>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.<br>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<br>BS Brannstasjon<br>O Deponi<br>G Gravsted<br>H Sykehus<br>K Kontor<br>F Forretning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | N Næring / Håndverk / Lager<br>PF Plasskrevende varer<br>P Parkering<br>O Omsorgssenter<br>S Skole<br>T Terminal |



| Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div><div><div></div><div></div></div><div>Euopa-Riksveg</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Fylkesveg</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Kommunal veg</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Privat veg</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div>Offentlig gang og sykkelveg</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Kommunal gang og sykkelveg</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Privat gang og sykkelveg</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div>Traktoveg midtlinje</div></div></div></div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tegnforklaring Vann og Avløp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <div><div><div><div><div></div><div></div></div><div>VAPåskrift (1:1.000)</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Hydrant</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Kum</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Pumpestasjon</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Renseanlegg</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div>Sandfangskum</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Slamavskiller</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Slamavskiller</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Sluk</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Sluk</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div>AvløpFelles</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Drensledning</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Overvannsledning</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Spillvannsledning</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Trekkror</div></div></div><div><div><div><div><div></div><div></div></div><div>Vannledning</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Datakabel</div></div><div><div><div></div><div></div></div><div>Gassledning</div></div></div></div></div></div></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>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.</p> <p><b>Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <div><div><div>B</div><div>Barnehage</div></div><div><div>BS</div><div>Brannstasjon</div></div><div><div>O</div><div>Deponi</div></div><div><div>G</div><div>Gravsted</div></div><div><div>H</div><div>Sykehus</div></div><div><div>K</div><div>Kontor</div></div><div><div>F</div><div>Forretning</div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <div><div><div>N</div><div>Næring / Håndverk / Lager</div></div><div><div>PF</div><div>Plasskrevende varer</div></div><div><div>P</div><div>Parkering</div></div><div><div>O</div><div>Omsorgssenter</div></div><div><div>S</div><div>Skole</div></div><div><div>T</div><div>Terminal</div></div></div> |

## TEIKNFORKLARING

FORMÅL ETTER PBL § 25

### 1 BYGGEOMRÅDER

|    |                                |
|----|--------------------------------|
| BE | FRITTLIGGANDE SMÅHUSBEBYGGELSE |
| BK | KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE   |

### 6 LANDBRUKSOMRÅDE

|  |                 |
|--|-----------------|
|  | LANDBRUKSOMRÅDE |
|--|-----------------|

### 2 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

|  |                                                   |
|--|---------------------------------------------------|
|  | KØYREVEG                                          |
|  | ANNA VEGGRUNN (NØDV. FOR Å SIKRE AREAL TIL VEGEN) |
|  | GANGVEG/FORTAU                                    |
|  | GANG-/SYKKELVEG                                   |
|  | PARKERING                                         |
|  | BUSSLOMME                                         |

#### LINJESYMBOL:

|     |                   |
|-----|-------------------|
| --- | REGULERINGSGRENSE |
| --- | FORMÅLSGRENSE     |
| --- | BYGGEGRENSE       |
| --- | EIGEDOMSGRENSE    |
| --- | SENTERLINJE I VEG |
| --- | FRISIKTLINE       |
| --- | STØYSKJERM/VOLL   |

### 3 FRIOMRÅDE

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| F | OFFENTLEGE FRIOMRÅDE GENERELT |
|---|-------------------------------|

### 4 SPESIALOMRÅDE

|  |                     |
|--|---------------------|
|  | FRISIKTSONE VED VEG |
|  | FRILUFTSOMRÅDE      |
|  | PRIVAT VEG          |

|    |                                             |
|----|---------------------------------------------|
| >< | EKSISTERANDE BYGG SOM IKKJE INNGÅR I PLANEN |
|    | EKSISTERANDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN       |

### 5 FELLESOMRÅDE

|    |                   |
|----|-------------------|
| FL | FELLES LEIKEPlass |
| FG | FELLES GRØNTAREAL |

#### KARTGRUNNLAG:

Digitalt kart 1:1000  
Kartblad:  
Ekvidistanse: 1 meter



| FRAMLEGG OG REVISJONAR                         | dato     | sign/kontr |
|------------------------------------------------|----------|------------|
| Framlegg til 1. gangs behandling i planutvalet | 10.04.08 | HB/OF      |
| Revisjon A                                     | 24.06.08 | HB/HH      |
| Revisjon B, etter 1. gangs off. ettersyn       | 21.09.09 | HB/HH      |
|                                                |          |            |

| SAKSHANDSAMING: | dato     | dato       | dato | dato | dato | dato |
|-----------------|----------|------------|------|------|------|------|
| Planutval       | 19.05.08 | 05.10.09   |      |      |      |      |
| Off. ettersyn   | 30.06.08 | - 01.09.08 | -    |      | -    |      |
| Bystyre         | 15.10.09 |            |      |      |      |      |

|                                      |                        |                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>10.04.08                     | Teikna av<br>HB        | Sidemannskontroll<br>OF | Prosjektansvarleg<br>OF | <br><br><br> |                                                                                             |
| Plantype<br>REGULERINGSPLAN          |                        |                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |
| Planområde<br>HOVLIA                 |                        |                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |
| Oppdragsgjever<br>JOMARKA EIENDOM AS |                        |                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |
| Prosjektnr.:<br>07076                | Teikningsnr.:<br>Z-001 | Rev.:<br>B              | Målestokk:<br>1:1000    | NORDPLAN AS<br>Apotekergata 9a<br>6004 Ålesund                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Tlf.: 57 88 55 20<br>Fax: 57 88 55 21<br>Epost: alesund@nordplan.no<br>Web: www.nordplan.no |

# VEDTEKTER

## REGULERINGSPLAN FOR HOVLIA ÅLESUND KOMMUNE

Vedtekter datert 10.04.08Rev. 24.06.08, 18.09.09 og 19.10.09

Plankart , datert 10.04.08Rev. 24.06.08 og 21.09.09

### §1 GENERELT

1.1 Desse vedtektene gjeld for området innanfor reguleringsgrensa på plankartet. Utbygging av området skal skje i samsvar med plankartet og føresegnene.

1.2 Vedtektene kjem i tillegg til det som vert bestemt i plan- og bygningslova med forskrifter, samt vedtekter til plan- og bygningslova vedtekne av bystyret.

1.3 Området er regulert til følgjande formål:

- Byggeområde (pbl §25.1)
- Bustader, frittliggande
  - Bustader, konsentrerte

- Landbruksområde (pbl §25.2)
- Landbruk

- Offentlege trafikkområde (pbl §25.3)
- Køyreveg
  - Anna veggrunn (nødv. for å sikre areal til vegen)
  - Gangveg/fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Parkeringsplass
  - Busslomme

- Offentlege friområde (pbl. §25.4)
- Generelt friområde
  - Leikeplass/ballplass

- Spesialområde (pbl §25.6)
- Frisiktsone
  - Friluftsområde
  - Privat veg

- Fellesområde (pbl. §25.7)
- Felles leikeplass
  - Felles grøntanlegg

### §2 FELLES VEDTEKTER

2.1 **Bygningar si form, materialbruk og farge**

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader sjå til at bebyggelsen får ei god form og materialbehandling, og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe er tilpassa kvarandre og får ei harmonisk utforming. Ved byggemelding skal det sjekkast at bygningar i same område får ei einsarta handsaming med omsyn til materiale, takvinkel/takform og farge. Skjemmande fargar er ikkje tillate, og FUP kan i spesielle tilfeller stille krav til fargeval. Kommunen skal også sjå til at nybygg har arkitektoniske kvalitetar som speglar si eiga tid.

Busetnaden skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Der byggegrenser ikkje er vist, gjeld bestemmelsane i plan- og bygningslova. Tillate bebygd areal (BYA) vert definert etter NS 3940. BYA angir tillate bebygd areal i prosent av tomta si nettoareal. Gesims og mønehøgde vert målt ut frå ei definert gjennomsnittshøgde for planert terreng rundt bygget.

Dersom garasje ikkje er byggemeldt saman med bustad, skal det setjast av 30 m² BRA som skal reknast med ved utrekning av TU og BYA.

2.2 **Krav til uteopphaldsareal for husvære**

For alle husvære med meir enn to rom, skal det i rimeleg nær tilknytning til husværet vere minst 80m2 uteopphaldsareal som er eigna til rekreasjon, leik og opphald. Som uteopphaldsareal kan reknast dei delar av tomta som ikkje er bebygd eller avsett til køyring og parkering, og er eigna til formålet. Plassen bør ha solinnfall. Arealet bør primært vere på bakken, men areal på terrasse/ balkong kan også godtakast. Uteopphaldsarealet kan vere felles eller privat.

2.3 **Tomtebehandling, utomhusplan**

Saman med søknad om byggeløyve kan kommunen krevje at det vert utarbeida ein utomhusplan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal ved sida av å vise bebygd areal, også vise terrengbehandling og eksisterande og ev. ny vegetasjon. Avkøyrsl og garasjeplassering må visast. Eksisterande vegetasjon, viktige terrengformer og kulturminnar som f. eks. steingjerder og liknande, bør så langt som mogeleg bevarast og innpassast i utomhusanlegga. I spesielle situasjonar kan også landskapstilpassing av bygningar vere eit overordna mål.

2.4 **Beplantning, planering og inngjerding/forstøtningsmurer**

Ubebygde delar av tomta skal ha ei tiltalande utforming. Ingen tomter må beplantast med tre eller busker som etter FUP's skjønn vil verke sjenerande for trafikktryggleiken. Utforming, farge og høgd på gjerder skal godkjennast av FUP. Reglar for frisiktsoner i punkt §6.1. gjeld tilsvarande for avkøyrsl til tomta. Utanfor frisiktsoner skal gjerde, hekk eller liknande i formålsgrensa ikkje vere høgare enn 1,2 m.

Oppsetting av gjerde og hekkar mot offentleg køyreveg skal meldast til kommunen. Kommunen kan krevje at gjerde og hekkar mot offentleg veg blir plassert i tilstrekkeleg avstand frå vegkant til at dei ikkje hindrar snørydding.

Der planering medfører forstøtningsmur mot nabotomt eller veg, kan FUP påby at planeringshøgden vert senka eller heva slik at forstøtningsmuren sin høgde vert redusert.

Bustadeigedomane er pålagde å sette opp gjerde, hekkar, buskrekke eller anna avgrensing mot friområde og felles grøntområde som synleggjer eigedoms-grensa. Avgrensinga må ikkje føre til at ein gjer ferdsel i grøntområda vanskeleg. Avgrensinga skal stå ferdigs seinast i første vekstsesong etter innflytting.

2.5      **Trafo, pumpehus o.l.**

Innanfor byggeområde BK1 og BK2 kan det oppførast nettstasjon (trafokiosk), og innanfor BK5 kan det oppførast pumpestasjon. Trafo/pumpehus skal utformast i samsvar med nærliggande bebyggelse og tegningar skal følgje byggemeldinga. Plassering  skal visast på situasjonsplan i samband med byggemelding. Frittståande bygg skal tilpassast busetnad på staden med omsyn til form, farge og materialbruk. Slike innretningar skal godkjennast av FUP.

2.6      **Landskap og vegetasjon.**

Ein skal i størst mogeleg grad prøve å ta vare på eksisterande verdfull vegetasjon ved planlegging av bustadane.

2.7      **Leikeplassar**

For planen gjeld leikeplassnorm for Ålesund kommune stadf. 05.01.1995 av kommunal- og arbeidsdepartementet (vedtekt til pbl § 69.3.). Planlegging skal basere seg på prinsippet om universell utforming/tilgjenge for alle.

Areal brattare enn 1:3 skal ikkje regnast inn som del av leik- og opphaldsarealet. Arealet skal skjermast mot trafikkstøy over 55 dBA. Uteopphaldsareal skal ikkje plasserast i nærleiken av høgspente kraftlinjer.

2.8      **Parkering**

Kvar utbyggar skal på eigen grunn opparbeide eit tilstrekkeleg tal parkeringsplassar. Med eigen grunn meiner ein og dokumentert del av eventuelt fellesareal. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidd innan det tilsvarande byggearealet vert teke i bruk.

Der ikkje anna er nemnt i desse bestemmelsane, skal antall parkeringsplassar bereknast etter parkeringsvedtektene for Ålesund Kommune (vedtekt til pbl. § 69.3) .

2.9      **Utbyggingsrekkefølge**

Uteareal knytte til bustader, inkludert oppstillingsplassar for bil, tilkomst, uteopphaldsplassar og støytiltak, skal etablerast samstundes med oppføring av bustadane, og skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.

Det skal leggst til rette for nødvendig parkeringsdekning i BK-areala før vidare utbygging vert tillate. Kommunen skal tillate at parkeringsdekninga for BK-områda vert løyst i fellestiltak. Nødvendige oppstillingsplassar skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve.

For BE-områda skal område BE2-7 byggast ut før utbygging av områda i austre del, BE8-12 startar.

Det skal gjennomførast arkeologiske utgravingar av dei automatisk freda kulturminna, i form av busetnadsspor( id 116498 ), før utbygging av  BK5, veg 5 , GV 3 og GV4.

Før arbeidet med opprusting av veg 6 tek til,  skal det settast opp gjerde mot BK 5 for å unngå konflikt med kulturminna.

Fylkesarkeologane skal kontaktast i god tid før utbygging startar, slik at omfanget av utgravingane kan fastsettast.

2.10      **Krav til infrastruktur før utbygging**

Ny busetnad i bustadområda kan ikkje oppførast før tilkomstvegane til dei enkelte eigedommane er opparbeida i samsvar med planane. Bustadbygging kan likevel starte opp  når dei regulerte veg traséane er opparbeidde med anleggsvegstandard. Tilkomstvegane skal byggast ut etter detaljplanar godkjent av kommunen.

Busshaldeplassane inngår i kravet til infrastruktur. Haldeplassen vest for BE1 knytast til veg 1 og tilknytta sidevegane og bustadområda, haldeplassen sør for ballplassen til veg 6 og tilknytta sidevegane og bustadområda.

2.11      **Krav til støytiltak**

For områda BK3, BK4 og BK5 må det gjerast nødvendige støytiltak langs fylkesvegen, før det blir gjeve innflyttingstillating. Støytiltak som må utførast kjem fram av rapport til Kilde Akustikk AS, juni 08.

Støyskjerming for BK1 og vidare vestover langs fylkesvegen, er etablert og godkjent, 10.10.07 med ein støyvoll på minimum 2,3m og 9m frå senterlinje av fylkesveg.

Byggeplanar for støyskjermingstiltak skal leggst fram for statens vegvesen, før det blir gitt igangsettingsløyve for tiltaket.

2.12      **Skulekapasitet**

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for heile området skal verknaden av prosjektet for skulekapasiteten vurderast av ansvarleg skulemyndigheit. Rådmannen kan vurdere om heile eller delar av prosjektet må utsettast i påvente av nærmare angitt tiltak i skulesektoren. Endeleg vedtak vert fatta av formannskapet som er det faste utvalet for plansaker.

2.13      **Skjering og fylling**

Skjering og fylling frå vegane kan komme inn på andre regulerte formål.

2.14      **Unntak**

Mindre vesentlege unntak frå desse bestemmelsane kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av kommunen innanfor ramma av bygningslova og bygningsvedtektene i kommunen.

**§3        BYGGJEOMRÅDE**

3.1        **Bustadar, frittliggende småhusbebyggelse, BE**

I områda BE1 – BE12 kan det førast opp frittliggjande einestader med tilhøyrande garasjar.

Områda kan byggast med frittliggjande bustader med ein eller fleire leilegheiter i maks. 3 etasjar inkl. underetasje og loftetasje som definerast i følgje til plan- og bygningsloven. Tettare utbygging som rekkehus og tomannsbustader er ikkje tillate.

For kvar enkelt bustad skal det på eigen grunn, settast av plass for min. 2 biloppstillingsplassar, der den eine skal være vist i carport/garasje. Plassering av garasje/carport og biloppstillingsplass skal være vist på situasjonskart som følgjer byggemeldingar for bustadhus, sjølv om garasje/carporten ikkje oppførast samtidig med bustadhuset. Frittliggande garasje/carport skal være tilpassa bustadhuset med omsyn til materialval, form og farge. For kvar hybel/hybelleilegheit skal det i tillegg avsettast min. 1 biloppstillingsplass. Alle parkeringsplassar skal vere opparbeidde innan det tilsvarande byggjearealet blir tatt i bruk.

Maks BYA, medrekna garasje, for kvar tomt er sett til BYA=25%. Plassering av hus på kartet er berre retningsgivande, og ved utbygging av tomtene må ein legge vekt på å finne ei så god løysing som mogleg i forhold til terrengforhold og utsikt for naboar.

I samband med byggemelding av bustadhus skal det leggjast fram målsett situasjonsplan som syner korleis plassering, tilkomst, felles parkeringsareal, biloppstillingsplass, garasje m.v. er tenkt løyst. Målestokk på situasjonsplanen skal vere 1:500. Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i eit terrengsnitt.

Byggehøgder BE2, BE3, BE12 og delar av BE8, BE10 og B11:  
Største gesimshøgde for område BE2, BE3, tomt 31, 32, 33, 34 i BE8, tomt 40, 41, 42, 43 i BE10, BE12 og tomt 53 i BE11 sett til 5,5 m og største mønehøgde er sett til 8,0 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå. Høgdene er sett slik at dei skal gi rom for ein delvis nedgraven sokkeletasje, i tillegg til hovudetasje og ein loftsetasje.

Byggehøgder BE4, BE5, BE6, BE7, BE9 og delar av BE8, BE10 og BE11:  
I områda BE4 – BE7, tomt 28, 29, 30 i BE8, BE9, tomt 38, 39 i BE10 og tomt 49, 50, 51,52, 54, 55, 56 i BE11 er tomtene relativt flate og her skal det førast opp hus utan sokkeletasje. Her er største mønehøgde sett til 6,5 m, rekna frå gjennomsnittleg terrengnivå.

Takvinkel kan ligge inntil 27 grader. Møneretninga bør vere parallell med terrengkotene.

Garasjar skal ikkje ha større gesimshøgde enn 3,0 meter og største mønehøgde 5,0 meter. Garasjane skal ikkje ha større grunnflate enn 70m².

I den grad det er mogeleg, skal det takast omsyn til livslaupstandard ved detaljplanlegging av bustadområda.

Målereglar i følge § 2.1 i fellesvedtektene.

Eksisterande stovebygning og grindløe på tomt 27 i BE7 er SEFRAX-registrert og datert til tida før 1880. Bygningane bør bevarast. Ved istandsetjing og vedlikehald bør utforming av dører, vindauge, materialbruk, detaljering og fargebruk ikkje endrast. Bygningane kan tilbakeførast til opphavleg utforming under føresetnad av at dokumentasjon gir haldepunkt for dette. Alle arbeida som er søknads- eller meldepliktige, bør leggast fram for fylkeskonservatoren for vernefagleg rettleiing før handsaming i kommunen. Ved eventuelle nybygg eller tilbyggingar bør dei gamle bygningane sin eigenart vere ein styrande føresetnad for løysning, og hovudvolum og -form bør tilpassast desse.

### 3.2 Bustadar, konsentrert, BK

Område for konsentrerte bustadar er merka **BK1-BK5** på plankartet. Innanfor områda kan det tillatast oppført rekkehus, kjedehus, terrassehus, tomannsbustadar og lignande med inntil 3 etasjar og evt. loftsetasje definert i henhold til plan- og bygningslova. Utnyttingsgrad for BK1, BK2, BK3 og BK5 er maks BYA = 35%. For BK4 er utnyttingsgrad sett til BYA = 30%

Største gesimshøgde sett til 6,5 m og største mønehøgde er sett til 9,5 m. Målereglar i følge § 2.1 i fellesvedtektene.

For kvar enkelt bustad skal det settast av biloppstillingsplassar for min. 1,5 bilar, der plass for 1 bil skal være vist som garasje eller carport.

I den grad det er mogeleg, skal det takast omsyn til livslaupstandard ved detaljplanlegging av bustadområda. Det må leggjast til rette for rørslehemma.

Når det er aktuelt å bygge ut eit område, skal det utarbeidast ein bindande situasjonsplan som viser heile området. Utbygginga skal skje etter denne planen slik at ein får ei heilskapeleg løysing. Målestokk på situasjonsplanen skal vere 1:500.

Situasjonsplanen skal vise følgjande:

- Tilkomstveg og parkeringsløysingar, samt stigningsforhold på tilkomstveg og avkøyrslar. Biloppstillingsplassar, felles parkeringsareal, garasje og annan disponering av fellesareal herunder gjerde, murar, skråningar og drenering.
- Plassering og høgde på bygningar med snitt innehaldande høgdedokumentasjon i høve tilstøytande bygningar og terreng. Takvinkel, møneretning og etasjetal på planlagde bygg. Fasadeoppriss og perspektivskisser som syner utforming av planlagte bygg i høve til eksisterande og planlagde bygningsvolum.
- Arealbruk i byggeområde og fellesområde.
- Utforming, bruk og behandling av ubebygd areal, herunder terrengplanering, framtidig vegetasjon og bevaring av eksisterande vegetasjon. Den skal og innehalde løysing for terrengplanering som skal opparbeidast samtidig med utbygging av det enkelte område.
- Uteoppfallsareal, herunder nærleiksareal i samsvar til kommunens leikeplassnorm og fellesbestemminganes §2.6
- Løysingar for tekniske anlegg(trafo, VVA, etc.).
- Dokumentasjon for evt. naudsynte støytiltak.
- Dokumentasjon av fargebruk.

Høgder skal kotesettast på situasjonsplanen. Terrenginngrep og høgder skal visast i terrengsnitt.

## §4 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

### 4.1 Køyreveg

Areala er avsett til offentlege køyreveggar. Standard for vegane er påført plankartet.

Veg 1 fram til profil 470 og veg 6 fram til profil 430 er regulert med ei samla breidde inkludert grøfteareal på 8,5 m, dvs A III veg etter Ålesund kommune si norm.

Veg 2,3,4,5,7, 8, veg 1 frå profil 470 og veg 6 frå profil 430 er regulert med ei samla breidde inkludert grøfteareal på 7,5 m, dvs A I veg etter Ålesund kommune si norm.

Det er avsett areal til mulig ombygging av rundkjøringa.

Kryss mot fylkesvegen i sørvest er utvida og ligg til rette for ein mulig framtidig utbetring.

Det er høve til å legge rør og kablar i vegbana.

4.2     **Anna veggrunn (nødv. for å sikre areal til vegen)**

Dette formålet omfattar areal som naturleg høyrer til vegane, som grøft, skjering, fylling. I samband med utbygging av vegen skal tilstøytande areal som blir berørt, herunder eksisterande avkøyrslar, stellast til igjen.

4.3     **Gang-/sykkelveg, fortau**

Areala er avsett til offentleg gang- og sykkelveg/fortau. Standard er påført plankartet. Fortau langs veg 1 og veg 6 har ei samla bredde inkludert grøfteareal på 3,75 m, dvs. fortau (F) etter Ålesund kommune si norm. Gangveg 1, 2, og 4 skal ha ei samla breidde inkludert grøfteareal på 5,5 m, dvs GS I veg etter Ålesund kommune si norm.

Gangveg 3 skal ha ei samla breidde på 4,0 m utan grøfteareal, dvs GS I veg etter Ålesund kommune si norm.

4.4     **Parkeringsplass**

Området skal nyttast til offentleg parkeringsplass for brukarar av turstien.

4.5     **Busslomme**

Busslommene er regulert etter krava frå nye handbok 017 (2008) til Statens vegvesen.

§5     **OFFENTLEGE FRIOMRÅDE**

5.1     **Generelt friområde**

Friområdet merka F1 på plankartet skal sikre tilkomst mellom øvre og nedre del av bustadfeltet til kvartalsleikeplassen. Det kan opparbeidast ein enkel sti/turveg gjennom området som lettar tilkomsten.

Friområde F2 er område langs den kommunale vegen. Området er tenkt behalde med naturpreg. Området skal behalde eit naturleg preg. Det kan opparbeidast ein enkel sti/turveg gjennom området som lettar tilkomsten.

Friområde F3 skal sikre tilkomst til friområdet i enden av veg 6.

5.2     **Leikeplass/ballplass**

Innanfor BK-områda ligg ein kvartalsleikeplass som skal opparbeidast med delar som ballplass. Stien gjennom området skal bevarast.

Området er sett av til offentlege friområde for leik. Områda skal vere tilrettelagt for leik i grønne omgjevnader. Det kan setjast opp leikeapparat og enkle bygg som fremjar føremålet for området. Natursteinsmurar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar, belysning og andre parkmessige installasjonar

kan opparbeidast. Ingen tiltak kan iverksetjast utanat det er i samsvar med plan godkjend av kommunen.

Leikeplassen skal ferdigstillast i lag med bustadane, og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadane sett under eitt er ferdigstilt og innflytta.

§6     **SPESIALOMRÅDE**

6.1     **Frisiktsone**

Gjelder frisiktsoner angitt i planen. I området mellom frisiktline og køyreveg (frisiktsona) skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane.

Kommunen kan krevje sikthindrande vegetasjon, terreng og gjenstandar fjerna. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona.

6.2     **Friluftsområde**

Friluftsområdet er merka Sp-Fr på plankartet. Sp-Fr skal gi tilgang til friområdet med stiar langs ryggen av åsen og fjellet vestover på Ellingsøya. Området skal behaldast som det framstår i dag med naturleg vegetasjon. Det er ikkje tillate med inngrep i dette området.

6.3     **Privat veg**

Det er avsatt areal til privat veg/parkeringsplass (PV1) for eksisterande bolighus på området BE1, og til privat veg (PV2) for området gnr 147 bnr 4 nord for planområdet. Dersom PV2 vert forlenga og vidareført utanfor planområdet (skogsbilveg) vert det krav om oppsett av bom som kan låsast, for å unngå uønska motorferdsel i utmarka. Bommen skal plasserast innafor planområdet.

§7     **FELLESOMRÅDE**

7.1     **Felles leikeplass, FL**

Leikeplass merka FL1 på plankartet er felles for alle tomtene innanfor område BE2, BE3, BE4. BE5, BE6 og BE7.

Leikeplass FL2 er felles for alle tomtene innanfor område BE8, BE10 og BE12.

Leikeplass FL3 er felles for alle tomtene innanfor område BE8 og BE9.

Leikeplass FL4 er felles for alle tomtene innanfor område BE11 og BE12.

Områda skal nyttast til småbarnsleikefelt og sosialt samlings- og aktivitetsområde. Områda kan opparbeidast med beplantning, murar, belysning, leikeapparat, benkar, gangstiar, vassarrangement, sitjeplassar og andre parkmessige installasjonar. Terrenget i området kan behandlast med omsyn til formålet småbarnsleikefelt og i forhold til omgivnadane. Områda skal behalde mest mogleg av det naturlege terrenget og vegetasjonen der dette er mogleg.

Leikeplassen skal ferdigstillast i lag med bustadane, og seinast første vekstsesong etter at 2/3 av bustadane sett under eitt er ferdigstilt og innflytta.

Før opparbeiding skal det utarbeidast ein nærare detaljert situasjonsplan, godkjend av kommunen. Planen skal utarbeidast i tråd med krav om sikring av spesielle område og sikkerheitskrav til utstyr (den statlige sikkerheitsforskriften). Det skal oppretthaldast naturleg vegetasjon i dei delar av området som ikkje blir nytta til leikeplass. Sikring av leikemiljø i samband med trafikk, murar, skjeringar og skrentar som opparbeidast for bustadfeltet kviler på utbyggar/tomteeigar etter plan- og bygningsloven.

7.2 Felles grøntanlegg, FG

Områda merka FG på plankartet er grønområdar innanfor bustadområda. Området skal behalde eit naturleg preg og eksisterande stiar skal bevarast. Det kan utbetrast og justerast eksisterande trasear for betre terrengtilpassing og for å lette tilkomsten gjennom området.

- FG1 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
- FG2 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
- FG3 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
- FG4 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
- FG5 er felles for tomter innanfor BE2 - BE7.
- FG6 er felles for tomter innanfor BE8 - BE12.



Attestert kopi av dok.nr. 1962/300576/58  
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 10:38

Side 1 av 4



Avskrift av dagbok nr. 576/62  
Nordre Sunnmøre Sørenskriverebete

Erklæring om stedsevarende bruksrett til grunn for nedlegging av rørledning m.v.

Undertegnede eiere av de eiendommer som er spesifisert nedenfor, alle i Borgund herred gir med dette Ellingsey Vassverk A/L ~~(nedenfor kalt vassverket)~~, stedsevarende vederlagsfri bruksrett til grunn for nedlegging av rørledning over våre eiendommer, herunder rett til reparasjon og/eller utvidelse av nedlagt ledningsnett.

Ledninger må ikke uten i presserende tilfeller eller ved nødvendig utskifting av ledninger, nedlegges på en årstid hvor årsveksten kan bli skadet.

Hvis vassverket under arbeidet skjærer over dreneringsgrefter, må skaden repareres på forsvarlig måte. Etter nedlegging eller reparasjonsarbeide må eng og grefter i det hele være i like god stand som før. Grunneieren skal straks arbeidet eller reparasjonen er utført kontrollere og eventuelt påtale mulige mangler.

Hvis reparasjonsarbeide, når vassverket er i virksomhet, medfører skade på årsveksten eller på annen måte, har grunneieren rett til erstatning. Grunneieren eller grunneierne oppnevner 1 mann og vassverket 1. Hvis disse 2 ikke blir enige, oppnevner Sørenskriveren i Nordre Sunnmøre oppmann.

Disse menn avgjør med bindende virkning om der skal ytes erstatning og fastsetter beløpets størrelse.

Den vederlagsfri stedsevarende bruksrett som omhandlet i denne erklæring ansettes etter beste skjønn for samtlige eiendommer til kr. 1.000,-.

Ellingsey, den 7/2-62.

| G.nr.:         | Br.nr.:      | Underskrift:                |
|----------------|--------------|-----------------------------|
| 147            | 1 ✓          | Oskar J. Hoff               |
| 147            | 3 ✓          | Johan N. Hoff               |
| 147            | 4 ✓          | Hans J. Hoff                |
| <del>148</del> | <del>4</del> | <del>Bjørn P. Vikenes</del> |
| 150            | 3            | Hans Grytebust              |
| 151            | 6            | Karl B. Slotsvik            |
| 152            | 3            | Esther Sperre               |
| 151            | 5            | Ole Slotsvik                |
| 150            | 8            | Olav Finvik                 |
| 151            | 7            | Bernt O. Slotsvik           |

Ståhet  
den. Finvik  
O. Slotsvik

118

NILSBAKKEN 24

PROAKTIV.NO

119



E r k l æ r i n g om stedsevarende bruksrett  
til grunn for nedlegging av rørledning m.v.

datert 7/2-62.

Underskrifter fortsatt:

| gr.nr.:                                                                                                                                                                                                               | Br.nr.: | Underskrift:               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|
| 151                                                                                                                                                                                                                   | 1       | Knut Sløtsvik              |
| 151                                                                                                                                                                                                                   | 3       | Lauritz Grytebust          |
| 151                                                                                                                                                                                                                   | 4       | Petter Sløtsvik            |
| 152                                                                                                                                                                                                                   | 2       | Karl R. Giske x) som verge |
| 150                                                                                                                                                                                                                   | 1       | Fred. Grytebust            |
| 161                                                                                                                                                                                                                   | 10      | Nils A. Støkke             |
| 158                                                                                                                                                                                                                   | 1       | Borghild Bierge            |
| 158                                                                                                                                                                                                                   | 14      | Andreas Bierge             |
| 155                                                                                                                                                                                                                   | 14      | Knut Sperre                |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 16      | Jørgen Eidem               |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 5       | Jostein Myklebust          |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 19      | Karl Gamlemshagen          |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 8       | Ole E. Renneberg           |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 4       | Petter Myklebust           |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 3       | Rolf Myklebust             |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 2       | Elias R. Myklebust         |
| 152                                                                                                                                                                                                                   | 5       | Nils Bjerke                |
| 153                                                                                                                                                                                                                   | 10      | Elias L.N. Myklebust       |
| 151                                                                                                                                                                                                                   | 8       | Peder M. Vikenes           |
| 151                                                                                                                                                                                                                   | 9       | Ole Didriksen              |
| 147                                                                                                                                                                                                                   | 2       | Karl J. Hoff               |
| 152                                                                                                                                                                                                                   | 6       | John Kvalstein             |
| 152                                                                                                                                                                                                                   | 10      | Ole Giske                  |
| 158                                                                                                                                                                                                                   | 8       | Jacob Aarseth              |
| 157                                                                                                                                                                                                                   | 8       | O. Skarbevik               |
| x) Vi samtykker i at Ellingsøy Vassverk får de forannevnte<br>rettigheter i gnr. 152, br.nr. 2 i Borgund-tilhørende den<br>umyndige Roar Arne Giske Borgund Overformynderi, 12/9-60.<br>Herman Stette Peter Indreberg |         |                            |



- 3 -

E r k l æ r i n g om stedsevarende bruksrett  
til grunn for nedlegging av rørledning m.v.

datert 7/2-62.

Underskrifter fortsatt fra side 2.

| Gr.nr.:            | Br.nr.: | Underskrift:       |
|--------------------|---------|--------------------|
| 157                | 2       | Ole Hagen          |
| 157                | 3       | Jørgen Stokke      |
| 156                | 23      | Randi Stokke       |
| 156                | 2       | Bjarne Vikenes     |
| 156                | 10      | Elias Solberg      |
| 156                | 6       | Peter Solberg      |
| 156                | 14      | Ingvald Skjønberg  |
| 156                | 20      | Einar J. Skjønberg |
| 156                | 1       | Petter Langøy      |
| 156                | 16      | Hans Vik           |
| 155                | 12      | Odd Steinsbu       |
| 149                | 1       | Andr. Grimstad     |
| 149                | 11      | Asbjørn Aam        |
| 149                | 5       | N. J. Rye          |
| 157                | 1       | Johan Hagen        |
| 155                | 5       | Nils Sperre        |
| 155                | 1       | Sofie Sperre       |
| 160                | 2       | Ella Årseth        |
| 160                | 27      | Asbjørn Årseth     |
| 160                | 24      | Palmar Årseth      |
| 160                | 1       | Nils Årseth        |
| 158                | 5       | Johs. Bierge       |
| 158                | 9       | K. K. Bierge       |
| 161 Butikktomta 26 |         | Jacob Bierge       |
| 158                | 18      | Petter Bierge      |
| 158                | 2       | Thorvald Bierge    |
| 155                | 6       | Bernt Saure        |



Attestert kopi av dok.nr. 1962/300576/58  
Attesterings tidspunkt 2025-06-30 10:38

Side 4 av 4

- 4 -

Erklæring om stedsevarende bruksrett  
til grunn for nedlegging av rørledning m.v.

datert 7/2-62.

Underskrifter fortsatt fra side 3.

| Gr.nr.: | Br.nr.: | Underskrift:         |
|---------|---------|----------------------|
| 150     | 11      | Elias Myklebust      |
| 160     | 5       | Johan Aarseth        |
| 158     | 1       | Borgny Aarseth       |
| 158     | 4       | Marius Bjerger       |
| 158     | 12 - 15 | Anna Bjerger         |
| 164     | 1       | Ragnvald Standal     |
| 164     | 2       | Hans Breivik         |
| 161     | 1       | Albrekt Roth         |
| 161     | 6 og 20 | Petter Ekornås       |
| 161     | 8       | Ole Utvik            |
| 161     | 2       | Gustav Stokke        |
| 162     | 1       | Oluf Stokkereit      |
| 161     | 4       | Peter P. Stokke      |
| 161     | 13      | Edvin Volstad        |
| 161     | 5       | Artur Røyset         |
| 161     | 11      | Karl Årseth          |
| 161     | 1       | Petter R. Stokke     |
| 160     | 11      | Bjarne Slotsvik      |
| 160     | 22      | Konrad Bjerger       |
| 160     | 1       | Elias P. Årseth      |
| 160     | 18      | Nathias Bjerger jun. |

Det attesteres at dokumentet er undertegnet i vårt nærvær og at samtlige underskrivere er over 21 år gamle. Videre attesteres i overensstemmelse med § 25 i lov om skylddeling av 20/8-1909 at den i nærværende dokument omhandlede stedsevarende bruksrett ikke har noen innflytelse på de tjenende eiendommers skyldforhold.

Ellingsøy den 7/2-62.

Elias M. H. Sperre

Lauritz Nes

HEIT AVSKRIFT  
ODM. PLATMARK  
Grunnregisteret

# 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 nrområdet

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 å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å 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 å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å 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 å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt 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 våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

## HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](https://proaktiv.no) eller [finn.no](https://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 budgivnings-plattform, 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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:**

Nilsbakken 24, 6057 ELLINGSØY. Gnr. 147, bnr. 359, i Ålesund kommune, oppdragsnr.: 83250113  
Megler: Julianne Sørheim, mobil: 98 87 06 91, e-post: julianne@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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



**Julianne Sørheim**

Eiendomsmegler MNEF /  
Partner / Fagansvarlig  
98 87 06 91  
julianne@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Ålesund**

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