DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Flisnesringen 30

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Kjedehus/enebolig i rekke

Flisnesringen 30, 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 13, bnr. 385, snr. 15

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18845-2901 **Eiendomsverdi ref nr:** KV9298

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren

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.

MØRETAKST AS

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedehus (enebolig i rekke) fra 2019.
Boligen har 2 etasjer.

Prosjektet er byggemeldt 18.12.2012. Slik det er TEK 10 som er gjeldende regelverk.
Boligen er endel av et eierseksjonssameie med totalt 64 enheter.

Jfr Rapportsammendrag.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Kjedehus/enebolig i rekke - Byggeår: 2019

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk.
Avrenning fra takene er via sluker ned gjennom boligen.
Bygget er oppført i en bindingsverkkonstruksjon som var vanlig på utførelsestidspunktet. Utvendig kledd med stående/ liggende bordkledning. Eier opplyser om at huset ble beiset i 2021 med to strøk.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget, utelukkende vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i etasje under takkonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Malt dør ut fra garasje mot sør. Det er nyere leddport i metall i garasje med portåpner.
Det er utgang fra stue til sørvendt treterrasse på ca 39 kvm, trerekkverk.

INNVENDIG

Gå til side

2. etg har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Listefrie overganger ved vegg/tak og rundt vinduer.
1. etg har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Listefrie overganger ved vegg/tak og rundt vinduer. Flislagt gulv i hall. Det er gulvvarme i stue/kjøkken.
Utebod har betonggulv, platekledde vegger og innvendige tak.
Garasje har asfaltert gulv, Det er bordkledning på vegger og tak.
Boligen har etasjeskille i tre, støpt plate mot grunnen.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Rapport etter feiing av skorstein foreligger datert 27.11.2024 uten avvik.
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har tette vegger på begge sider og tett mellom opptrinn. Det er montert håndrekke på vegg på begge sider.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er montert garderobeskap på to av soveromma, samt innredet garderoberom og vaskerom, med Elfa-hyllesystem.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Bad er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon. Bygget er byggemeldt 18.12.2012, det er derfor ikke krav til uavhengig kontroll på våtrommets tettesjiktet.
Badet har flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spottbelysning.
Badet har dusjvegger, vegghengt toalett og innredning med servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom
Vaskerom er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon. Bygget er byggemeldt 18.12.2012, det er derfor ikke krav til uavhengig kontroll på våtrommets tettesjiktet.
Rommet har vinyl på gulv. og malte veggflater og malte innvendige tak.
Det har innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med mørke glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og micro.Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i 1.etasje har flislagte gulv med gulvvarme, malte vegger og innvendige tak.
Rommet har innredning med servant og vegghengt wc. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Stoppekran i skapet.
Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i vaskerom.
El anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det foreligger samsvarserklæring, sluttkontroll og FDV dokumentasjon fra EL24 AS på boligmappa.no
Eier opplyser videre om at det er FutureHome styring på el-billader, varmtvannstank og termostater smart, samt at garasjeporten også styrast via FutureHome. Utelysa er også styrt via FutureHome-huben som abonnerer på soloppgang og solnedgang. El bil lader er installert av Hareide Elektro - det ligger samsvarserklæring på dette i skapet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.
Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.
Boligen ligger i ei svak skråning, men tomta er planert relativt flat rundt boligen.
Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 900 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus/enebolig i rekke

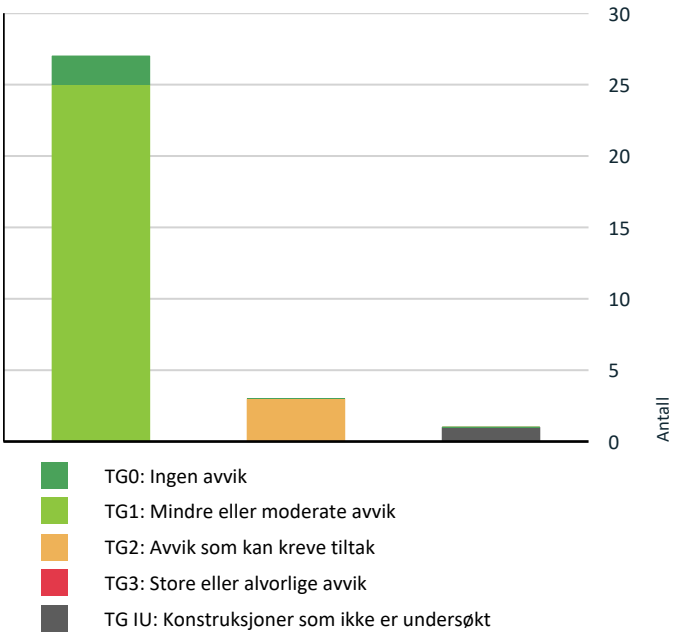
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje er på godkjent tegning angitt som carport, port er montert inn i ettertid. Dette er endring som krever søknad.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved innhenting av kommunale opplysninger tar kommunen følgende forbehold:
"Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger."

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Boligen ble oppført i 2019. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.
For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten, og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus/enebolig i rekke

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er i enkelte bordkledningsbord under fastvindu i stue antydning til noe mykere treverk og noe høyt fuktnivå.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapport

KJEDEHUS/ENEBOLIG I REKKE



Byggeår
2019

Tilbygg / modernisering

2021	El arbeid	Montert el-bilder etc Utført av Hareide Elektro, samsvarserklæring foreligger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket over garasje/bod er besiktiget fra takfot i stige, tak over hovedbygget er IKKE besiktiget (2 etasjer - flatt tak). Vurderingen er basert på alder og materiale. Det er påvist slukavrenning på tak over garasje, samt påvist overløp på begge tak.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun delvis er observert fra takfot i stige og andre deler IKKE besiktiget, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Avrenning fra takene er via sluker ned gjennom boligen. Dette er en løsning som krever jevnlig ettersyn/rensing av sluker.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er oppført i en bindingsverkkonstruksjon som var vanlig på utførelsestidspunktet. Utvendig kledd med stående/ liggende bordkledning. Eier opplyser om at huset ble beiset i 2021 med to strøk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er i enkelte bordkledningsbord under fastvindu i stue antydning til noe mykere treverk og noe høyt fuktnivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sannsynligvis vil fuktigheten tørke opp iløpet av sommeren, men det kan ikke utelukkes lokal utskiftningsbehov av enkelte av de mindre bordkledningsbordene under fastvindu.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er i sin helhet gjenbygget, utelukkende vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i etasje under takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Malt dør ut fra garasje mot sør.
Det er nyere leddport i metall i garasje med portåpner.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra stue til sørvendt treterrasse på ca 39 kvm, trerekkverk med høyde ca 0,93 m. Utifra terrenghøyde er det ikke krav til rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

2. etg har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Listefrie overganger ved vegg/tak og rundt vinduer.
1. etg har laminat på gulv, malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Listefrie overganger ved vegg/tak og rundt vinduer. Flislagt gulv i hall. Det er gulvvarme i stue/kjøkken.
Utebod har betonggulv, platekledde vegger og innvendige tak.
Garasje har asfaltert gulv, Det er bordkledning på vegger og tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom i 2. etasjeover en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i hall i 1. etasje over en lengde på ca 2 m.
Boligen har etasjeskille i tre, støpt plate mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon.
Bygget er byggemeldt 18.12.2012, det er derfor ikke krav til uavhengig kontroll på våtrommets tettesjiktet.
Badet har flislagt gulv med gulvarme, flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spottbelysning.
Badet har dusjvegger, vegghengt toalett og innredning med servant.



Oversikt bad 2.etasje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 11 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel. Det er ved dusjnisjen montert ei mindre kantlist på 3-4 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er montert ei mindre kantlist som skal sikre at vann ved dusjing ikke renner ut på gulvet. Den monterte kantlisten på gulvet gjør at bruksvann ved dusjing i stor grad vil holde seg inne i selve dusjsonen, kantlistens høyde er ikke høyere enn gulvnivå ved terskel, slik at lekkasjevann skal renne over kantlisten før den renner ut ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.



Plastsluk på bad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8, tørt treverk. . Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjnisje.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er fra byggeår, utført gjennom utbygger, ingen dokumentasjon. Bygget er byggemeldt 18.12.2012, det er derfor ikke krav til uavhengig kontroll på våtrommets tettesjiktet.

Rommet har vinyl på gulv. og malte veggflater og malte innvendige tak. Det har innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt vaskerom

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 16 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 27 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulv, malte vegger. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.



Sluk vaskerom

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg, tilluft via spalte ved dør.

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommets våtsone bak skyllekar grenser mot flislagt bad. Det henvises til undersøkelser/vurderinger gjort under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med mørke glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og micro.Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje har flislagte gulv med gulvvarme, malte vegger og innvendige tak.
Rommet har innredning med servant og vegghengt wc. Det er montert vannstoppsystem ved gulvet i forhold til innebygget sisterne.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system, besiktiget i rørskap i vaskerom, avrenning til rom med sluk. Kurser er merket. Stoppekran i skapet. Det ligger FDV-dokumentasjon fra Gjerde Rør på boligmappa.no.
Vurdert utifra alder og observasjoner i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, anlegg montert i vaskerom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget er i hovedsak fra byggeår. Det foreligger videre samsvarserklæring, sluttkontroll og FDV dokumentasjon fra EL24 AS på boligmappa.no.

Hovedinstallasjonen av anlegget har god dokumentasjon, og legges til grunn i vurderingen, men det presiseres at det ikke er utført noen elektrofaglig gjennomgang eller kontroll av anlegget utover takstmannens visuelle observasjon og dokumentasjonen.
El bil lader er installert av Hareide Elektro - det samme gjelder nye termostater og relè - det ligger samsvarserklæring på dette i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser om følgende; "Når el-billader ble installert fekk eg også bytta termostatane til varmekablane samt installert smarthusløysing. Dette har eg ikkje kvittering på sidan eg sjølv kjøpte komponentane og fekk dei installert kostnadsfritt. Dette gjeld 4 termostatar samt rele for varmtvannstank. Eg sette så opp ein puls-målar i inntaksskapet og installerte Futurehome for smart strømstyring. Så per i dag styrast elbillader, vvb og termostatar smart, samt at garasjeporten også styrast via Futurehome. Utelysa er også styrt via futurehome-huben som abonnerer på soloppgang og solnedgang."
   Arbeidet som kreves gjort av elektroinstallatør; relèer og termostater ble montert av Hareide Elektro når el-bil lader ble montert, det legges til grunn at samsvarserklæring datert 21.01.2022, også gjelder dette (arbeid er ikke spesifisert i erklæringen).

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det foreligger el tilsyn datert 8.10.2020 ingen avvik

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Jfr beskrivelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Område som sådant var før utbygging et torv/myrområde..

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår, vurdert utifra alder og at huset er uten kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Kjellerløst bygg med støpt plate og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i ei svak skråning, men tomta er planert relativt flat rundt boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er påvist brannslukningsapparat og røykvarslere.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
150 m²/124 m²	Kr 5 300 000
Kjedehus/enebolig i rekke: 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, Bad, Vaskerom, Garderobe, Stue/kjøkken, Toalettrom, Garasje, Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	5 300 000
Kr 5 900 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**5 300 000**

Markedsvurdering
Kjedehus (enebolig i rekke) fra 2019 beliggende på Flisnes i Ålesund kommune. Boligene i området er organisert som et sameie med hver bolig som egen seksjon. Nærområdet består i hovedsak av konsentrerte boliger og eneboliger.
Kort avstand til barnehage, barneskole og butikk. Eiendommen ligger ca 15 km øst for Ålesund sentrum.

Boligen er ca 7 år, i stor grad normal visuell slitasjegrad, jfr Rapportsammendrag.

Den ligger i et etablert boligområde med gode solforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

Sammenlignbare salg

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flisnesringen 4 ,6013 ÅLESUND 119 m² 2020 4 sov	04-06-2025	4 990 000	**5 125 000**		5 125 000	**43 067**
2	Flisnesringen 12 ,6013 ÅLESUND 120 m² 2017 4 sov	24-06-2025	4 990 000	**4 970 000**		4 970 000	**41 417**
3	Flisnesringen 25 ,6013 ÅLESUND 121 m² 2019 3 sov	24-06-2025	5 200 000	**5 200 000**		5 200 000	**40 625**
4	Flisnesringen 27 ,6013 ÅLESUND 124 m² 2017 3 sov	07-05-2025	4 990 000	**5 200 000**		5 200 000	**40 310**
5	Flisnesringen 11 ,6013 ÅLESUND 121 m² 2019 3 sov	27-05-2025	4 990 000	**4 990 000**		4 990 000	**39 603**
6	Flisnesringen 8 ,6013 ÅLESUND 120 m² 2020 4 sov	10-10-2023	4 800 000	**4 750 000**		4 750 000	**39 583**
7	Flisnesringen 2 ,6013 ÅLESUND 121 m² 2020 4 sov	10-09-2024	4 800 000	**5 000 000**		5 000 000	**39 370**
8	Flisnesringen 1 ,6013 ÅLESUND 120 m² 2020 3 sov	08-09-2025	4 990 000	**4 890 000**		4 890 000	**38 810**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Eiendomsskatt	Kr.		7 008
Kommunale avgifter ca	Kr.		18 000
Felleskostnader ca	Kr.		14 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**39 500**

Teknisk verdi bygninger

Kjedehus/enebolig i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 800 000
Diverse	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Kjedehus/enebolig i rekke	Kr.		**4 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		1 300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

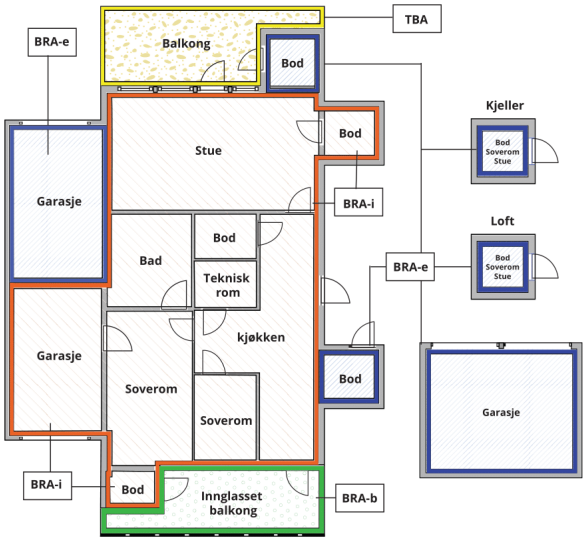
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus/enebolig i rekke

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	63			63	
1. etasje	61	26		87	39
SUM	**124**	**26**			**39**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, soverom 3, soverom 4, garderobe		
1. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, toalettrom	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Garasje er på godkjent tegning angitt som carport, port er montert inn i ettertid. Dette er endring som krever søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Stian Skjong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	13	385		15	19309.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Flisnesringen 30

Hjemmelshaver
Skjong Kristina Voll, Skjong Stian

Kommentar
Tomtearealet gjelder hele sameiet.

Eierandel
1 / 64

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kjedehus (enebolig i rekke) fra 2019 beliggende på Flisnes i Ålesund kommune. Boligene i området er organisert som et sameie med hver bolig som egen seksjon. Nærområdet består i hovedsak av konsentrerte boliger og eneboliger.
Kort avstand til barnehage, barneskole og butikk. Eiendommen ligger ca 15 km øst for Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt plant terreng. Den er opparbeidet med plen, asfalt, støpt platt og treterrasse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.04.2021	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.12.2012		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon		Ligger på boligmappa fra Din Bolig AS og Gjerde Rør samt El 24 AS, delvis gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring på fra EL 24 AS og Hareide Elektro.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KV9298

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Flisnesringen 30, 6013 ÅLESUND

11 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Flisnesringen 30	Flisnesringen 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2021 kjøpte vi huset. Flytta inn juni 2021.

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 boligen hele tiden fram til no.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skjong, Stian

Selger

Skjong, Kristina Voll

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av elbillader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hareide Elektro

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler 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 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 11611713

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristina Voll Skjong	**2026-03-11**	**Stian Skjong**	**2026-03-11**

Identification

Kristina Voll Skjong

Identification

Stian Skjong

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

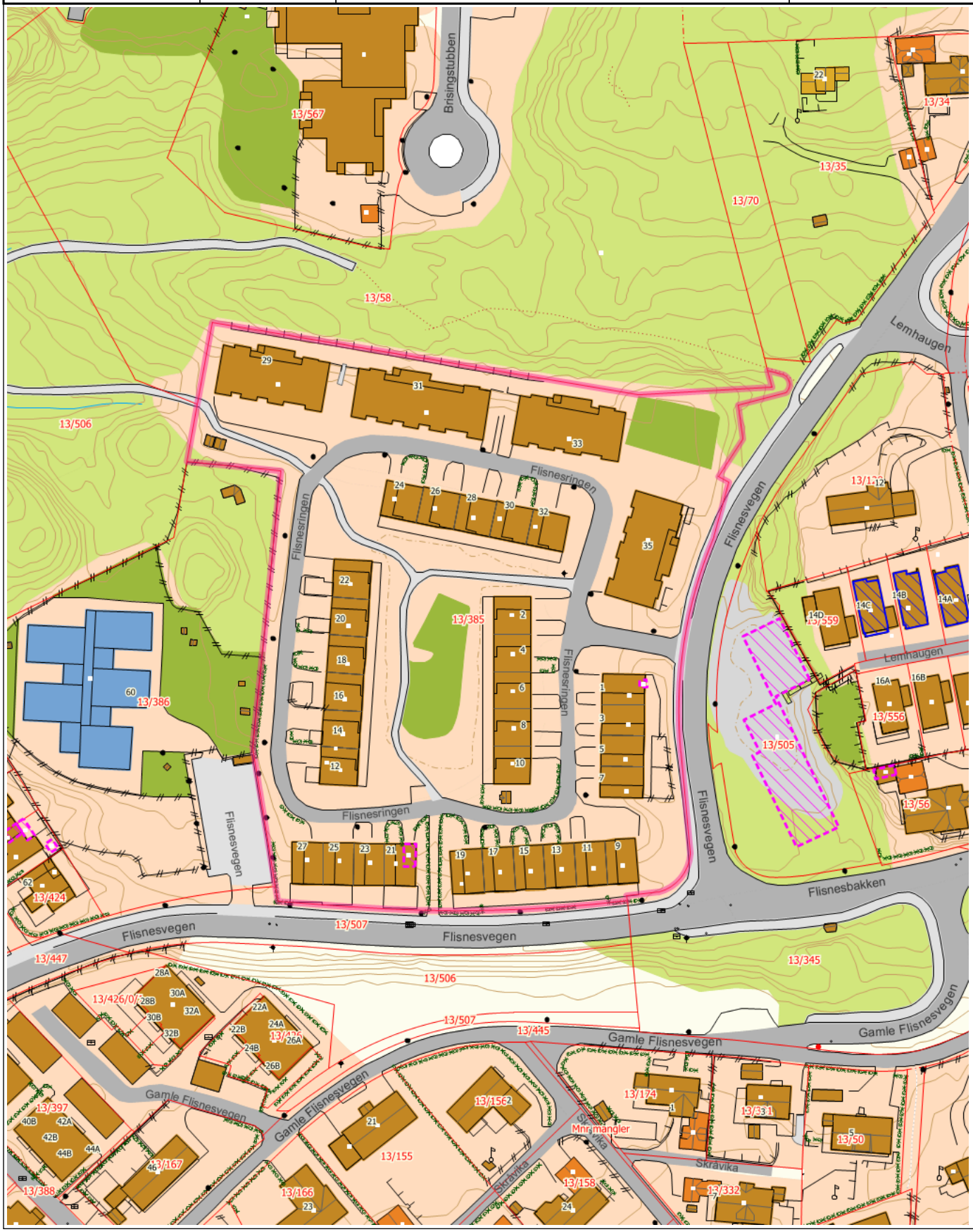
Kristina Voll Skjong	11/03-2026 21:17:35	BankID OIDC High
Stian Skjong	11/03-2026 20:42:47	BankID OIDC High

Situasjonskart

Ålesund kommune

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Flisnesringen 30 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

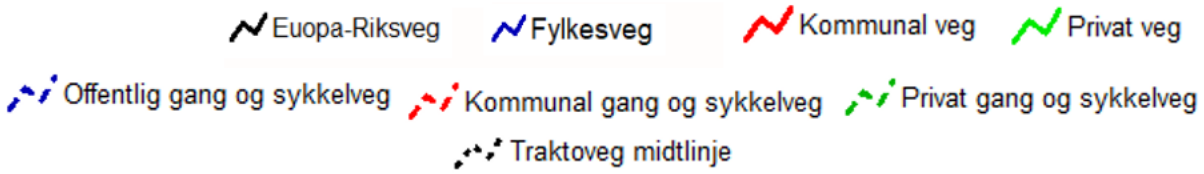
Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

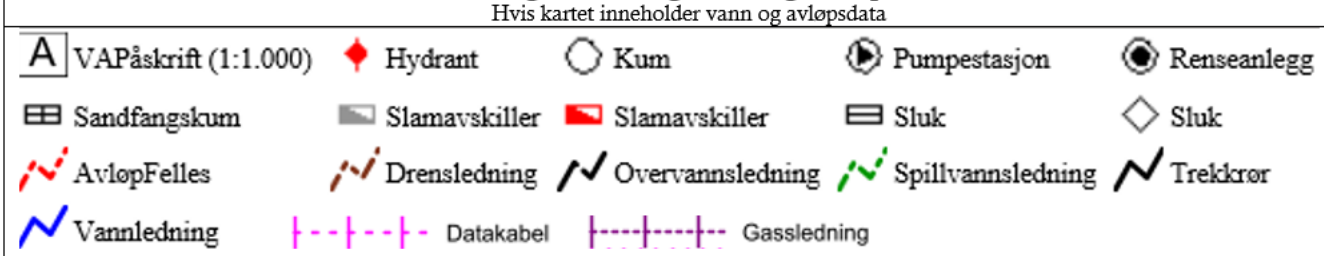
MatrikkelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Bygningspunkt	Byggetiltak Stikningsberegnet	Byggetiltak Ca. angivelse
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Flaggstang
Hekk	Frittstående mur	Gjerde
Loddrett mur	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Traktorveg hvit bakgrunn
Sti	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fritidsbolig	Garasje, carport og uthus
Næring og carport	Sluk	Hydrant
Kumlokk	Trafikkøy	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Trapp
Forsenkningskurve Ålesund	Høydekurve 1m Ålesund	Elv og bekk
Kanal og grøft	Eiendomsteig	Anleggsområde
Lekeplass	Bebygd område	Skog
Annet		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

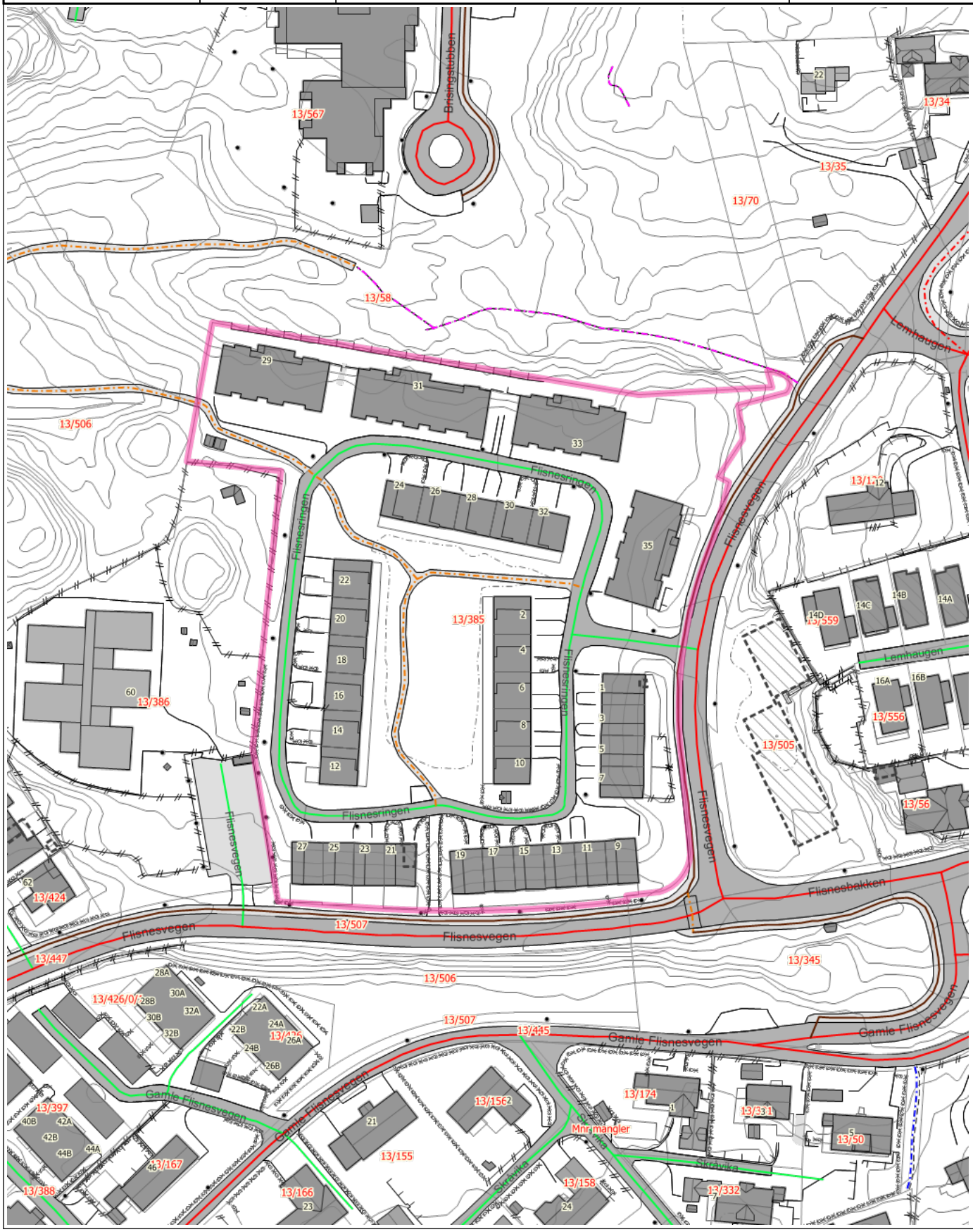
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

VEGADKOMST

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Flisnesringen 30 6013 ÅLESUND			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.			

Ålesund kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr

Fortau

Gang- og sykkelveg

Byggetiltak Ca. angivelse

Sti

Mast

Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet

Grunnmur

Takoverbyggkant

Veranda

Sti

MurFrittstående

Frittstående mur

Vegdekkekant

AnnetVegarealAvgrensning

Høydekurve 1m Ålesund

Elv og bekk

Udefinerte bygg

Garasje, carport og uthus

Gang- og sykkelveg

Trapp

Kommunalveg gatenavn.

Gangveg

Kjøreveg

Eiendomsteig

Traktorveg midtlinje hvit bakgrunn

Skap

Bygningsdelelinje

Mønelinje

Taksprang

Sti

Traktorveg

MurLoddrett

Loddrett mur

VegAnnenAvgrensning

VegAnnenAvgrensning

Elv og bekk

Kanal og grøft

Bolig

Næring og carport

Veg

Privatveg gatenavn.

Kjøreveg

Byggetiltak Stikningsberegnet

Traktorveg midtlinje

Gatelys (belysningspunkt)

Grenselinje nøyaktig måling

Bygningslinje

Takkant

Trapp inntill bygg

Sti

Hekk

Gjerde

Annet vegareal avgrensning

GangfeltAvgrensning

Forsenkningskurve Ålesund

Kanal og grøft

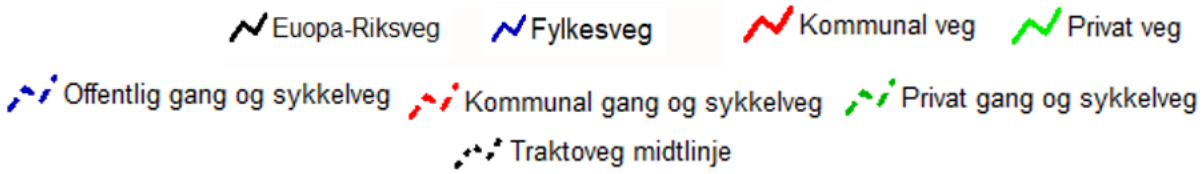
Takoverbygg

Fritidsbolig

Trafikkøy

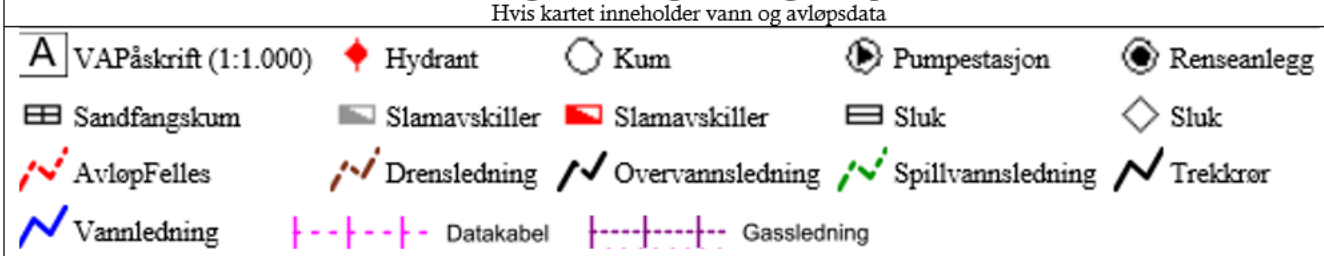
Parkeringsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

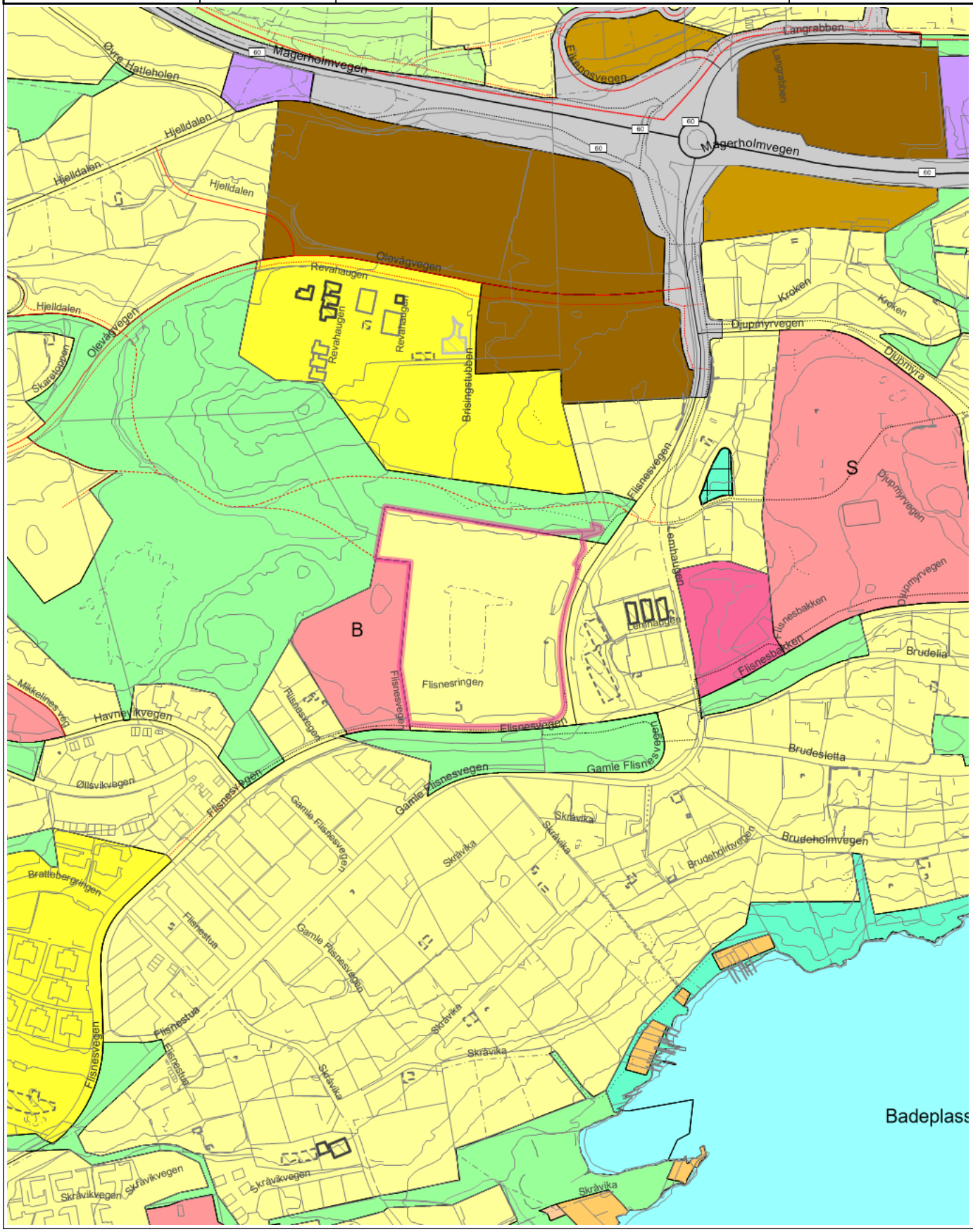
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Ålesund kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Flisnesringen 30 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

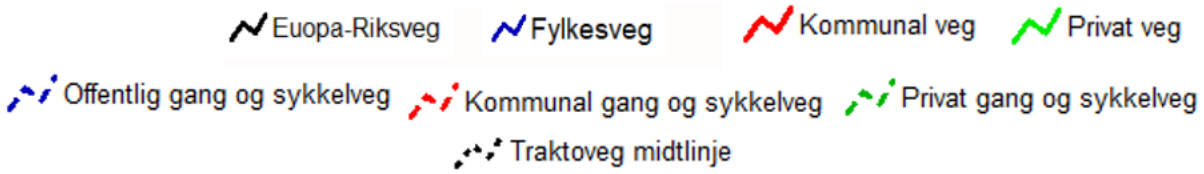
Målestokk
1:4000



Tegnforklaring

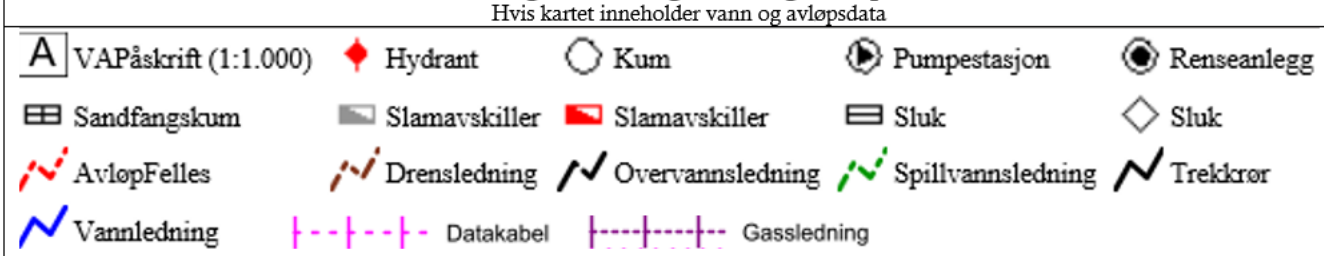
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn..
- Kommunalveg gatenavn..
- Privatveg gatenavn..
- Sti
- Traktorveg
- Vegbom
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Eiendomsgrense fiktiv
- Skjerm
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Idrettsanlegg
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Skjerm
- Slipp
- Voll
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Forsenkningskurve Ålesund
- Høydekurve 5m Ålesund
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Byggetiltak Ca. angivelse
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Samferdsel tiltak
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Fremtidig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Fremtidig
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Veg
- Trase for teknisk infrastruktur
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Naturområde
- Friluftsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

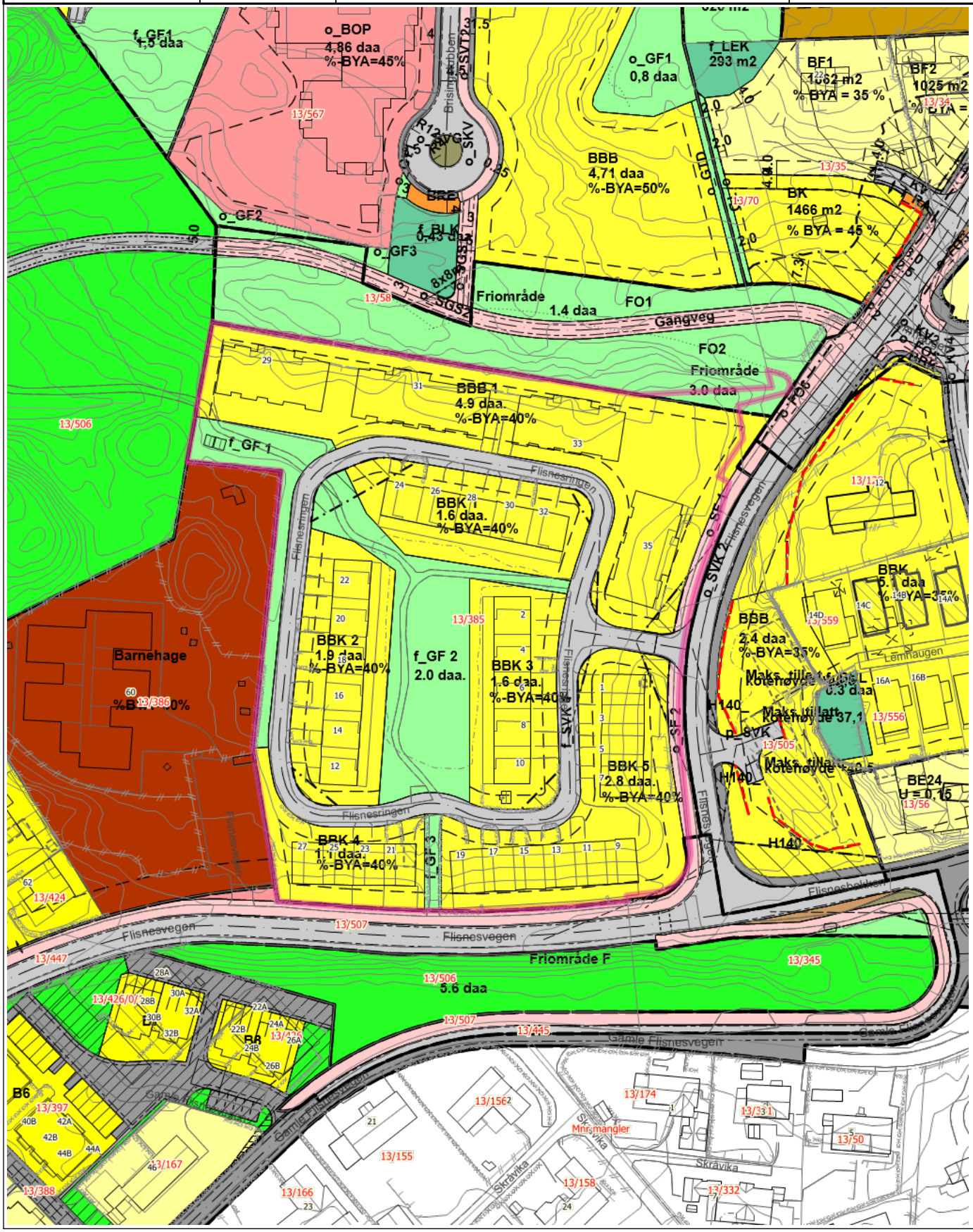
B Barnehage	**N** Næring / Håndverk / Lager
BS Brannstasjon	**PF** Plasskrevende varer
O Deponi	**P** Parkering
G Gravsted	**O** Omsorgssenter
H Sykehus	**S** Skole
K Kontor	**T** Terminal
F Forretning	

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Flisnesringen 30 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

Ålesund kommune

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- MatrikkelnummermedSnr
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Eiendomsgrense_nøyaktigh<15
- VeggFrittstående
- MurLoddrett
- Loddrett mur
- VegAnnenAvgrensning
- Vegdekkekant
- Forsenkningskurve Ålesund
- Kanal og grøft
- Byggetiltak Stikningsberegnet
- RpFormålgrense
- RpBestemmelseGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- Felles parkeringsplass
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Kommunalveg gatenavn.
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
- Hekk
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- GangfeltAvgrensning
- VegAnnenAvgrensning
- Høydekurve 1m Ålesund
- RpOmråde vedtatt linje - på grunnen
- Regulert støyskjerm
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Rød sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Sentrumsformål
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Privatveg gatenavn.
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Eiendomsgrense fiktiv
- MurFrittstående
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- AnnetVegarealAvgrensning
- Byggetiltak Ca. angivelse
- Elv og bekk
- RpOmråde vedtatt - på grunnen
- RpGrense
- RpStøyGrense
- Regulert tomtegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Frisiktsone ved veg
- Almennyttig formål - barnehage
- Gang-/sykkelveg
- Felles gangareal
- RpBestemmelseOmråde
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Lekeplass
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal
Holdeplass/plattform
Kollektivholdeplass
Turdrag
Turveg
Friområde
RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

Euopa-Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Offentlig gang og sykkelveg
Kommunal gang og sykkelveg
Privat gang og sykkelveg
Traktoveg midtlinje

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.
Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.
Ved prosjektering/opparbeiding av nye ledningsanlegg som skal tilknyttes eksisterende kommunalt ledningsanlegg må prosjektansvarlig/byggherre selv foreta nødvendig kvalitetskontroll i forhold til gitte ledningsdata fra ledningskartverket i kommunen.

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

ÅLESUND KOMMUNE

Din Bolig AS
Postboks 69

6151 ØRSTA

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandlar:
Geir Pal Holm
Tlf. 90 29 83 64

Dykkar referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	21/4058-2 21/35675	L42 13/385	16.04.2021

Gbnr. 13/385 - Ferdigattest - Flisnesringen 30 - Snr. 15 - Kjedehus I4

Tiltak:	Kjedehus I4	
Byggestad:	Gbnr. 13 / 385	Flisnesringen 30
Bygningsnummer:	30036458	
Tiltakshavar:	Din Bolig AS	
Ansvarleg søkar:	Din Bolig AS	
Søknad komplett:	14.04.2021	
Byggeløyve:	1312/15, datert 16.12.2015	
Midlertidig brukstillatelse:	06.11.2019	

Ut frå innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningslova § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☒

Om deler av tiltaket skal nyttast på anna måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

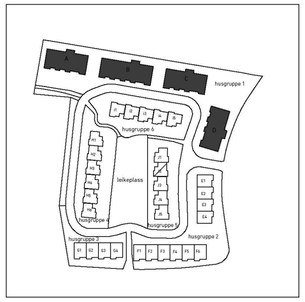
Med helsing
Geir Pal Holm
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

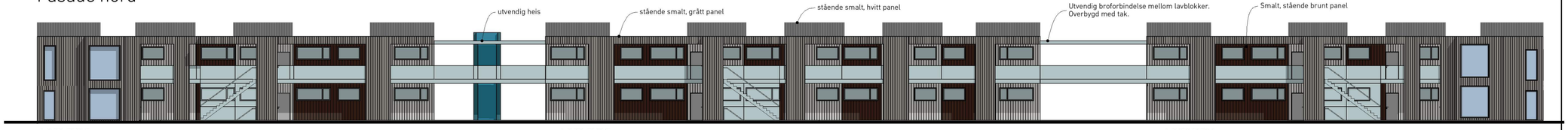
Vedlegg:
Gbnr. 13/385 snr. 15 - Søknad om ferdigattest og melding om endring av ansvar - Flisnesringen 30 - Kjedehus I4

Husgruppe 1: Lavblokk A, B, C, D

E1



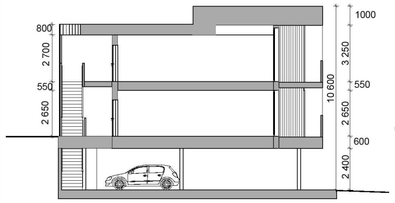
Fasade nord



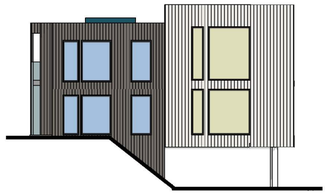
Fasade sør



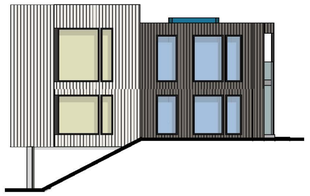
Tverrsnitt



Fasade vest



Fasade øst



Fasade nord



LAVBLOKK D

Fasade sør



LAVBLOKK D

M1:250

Oversiktsbilde fra sørøst

14 rekkehus



Husgruppe 2 og 3
Plassert i sør mot Storfjordvegen og i øst
mot Flisnesvegen.



4 lavblokker



Husgruppe 1
Lavblokk A, B og C plassert i nord opp
mot friområdet. Lavblokk D plasssert i
øst mot Flisnesvegen.

16 Startbohus



Husgruppe 4,5,6
Sentralt plassert rundt lekeplass og
friområde

0 10 15 25

Fase:
Byggemelding

Prosjekt:
Storfjord Allè

Gnr./Bnr.:
13/58, 13/385, 13/387

Tiltakshaver:
Mostein Gruppen
Lerstadvegen 545
6018 Ålesund

Prosjekterende:
KIBSGAARD – PETERSEN
arkitekter og planleggere

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning:
Snitt/fasader/3D

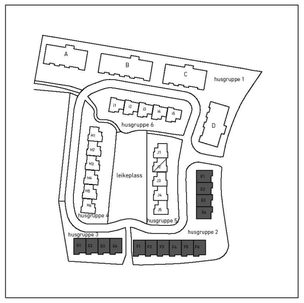
813

Dato:
18.04.2012

Målestokk:
1:250

E2

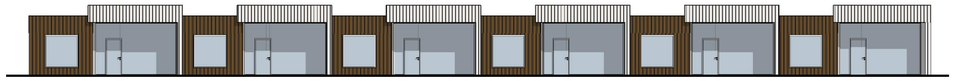
Husgruppe 2, 3: Rekkehus



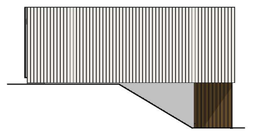
Fasade mot veg inne i området



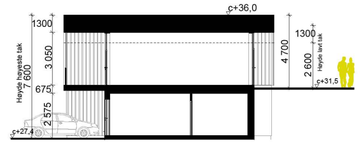
Fasade mot Storfjordvegen og Flisnesvegen



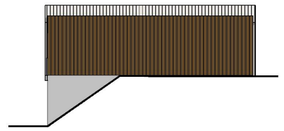
Fasade sidegavl 1



Tverrsnitt



Fasade sidegavl 2

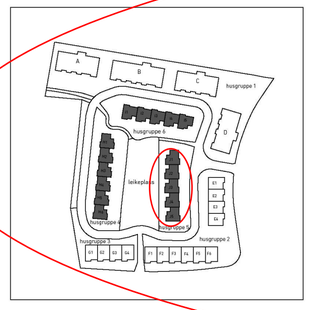




M1:250

Husgruppe 4, 5, 6: Startbohus

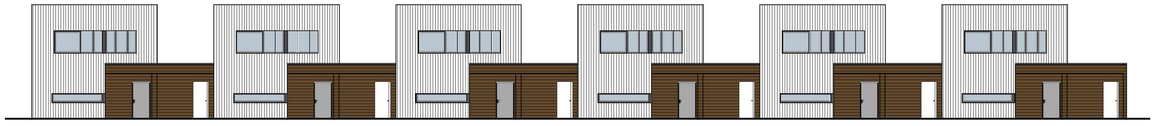
Husgruppe I - 5 enheter



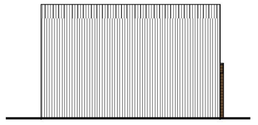
Fasade mot hage



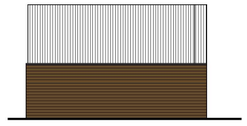
Fasade mot veg



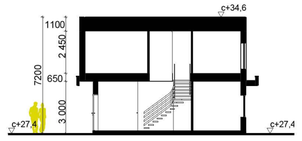
Fasade høy del



Fasade garasje



Tverrsnitt





M1:250

Situasjonssnitt 1 (nord-sør)



M1:400

Fase: Byggemelding

Prosjekt: Storfjord Allè

Gnr./Bnr.: 13/58, 13/385, 13/387

Tiltakshaver: Mostein Gruppen
Lerstadvegen 545
6018 Ålesund

Prosjekterende: KIBSGAARD – PETERSEN arkitekter og planleggere

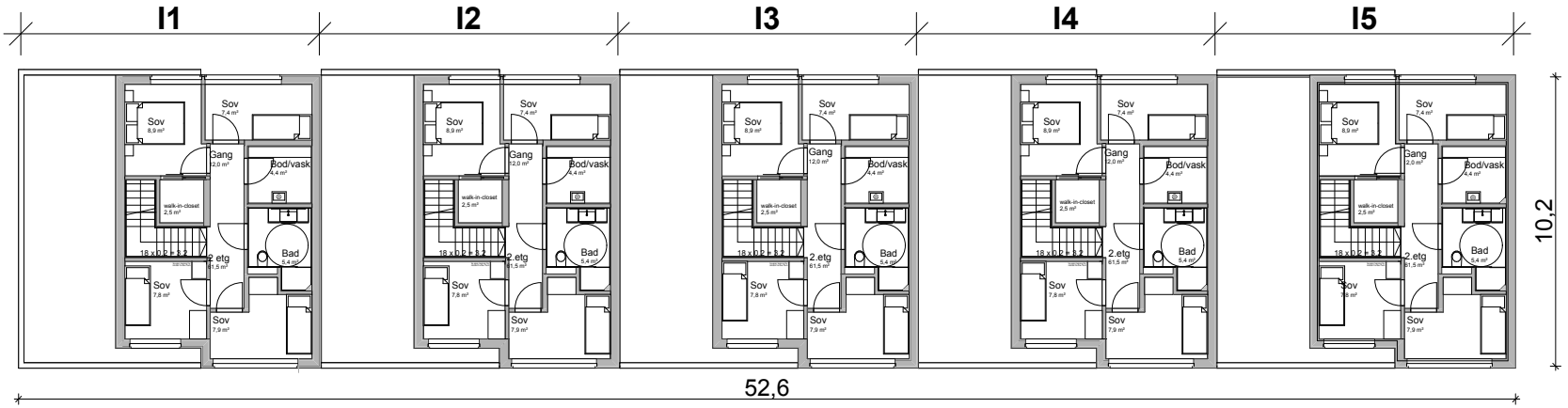
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning: Snitt/fasader

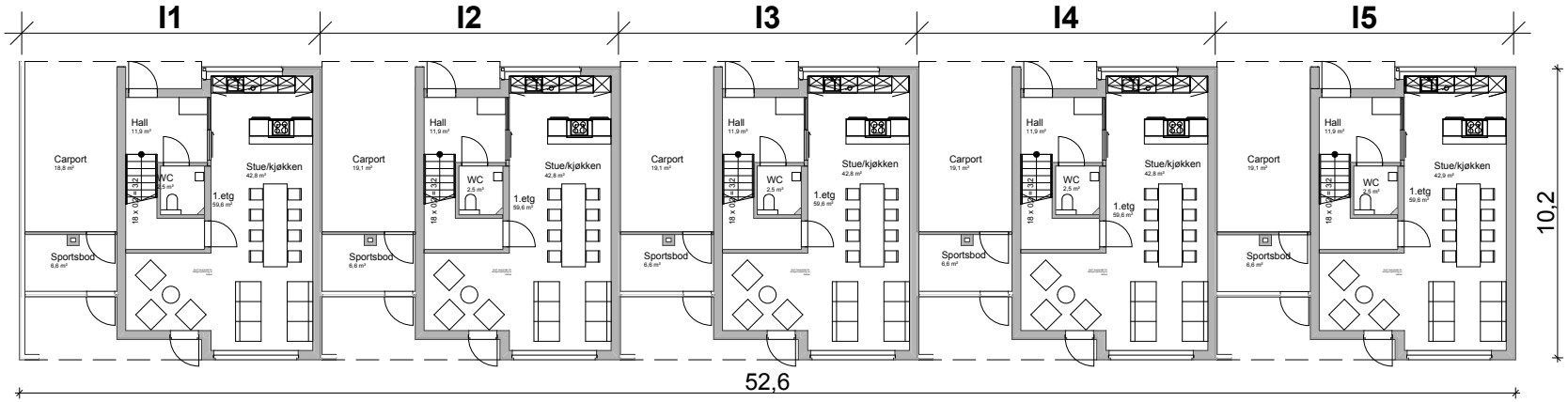
813

Dato: 18.04.2012

Målestokk: 1:250 / 1:400



Plan 2.etg



Plan 1.etg

Fase:
Byggemeldingstegning 07.12.2012

Prosjekt:
Storfjord Allè - Enebolig - husgruppe I

Tiltakshaver:
Mostein Boligutvikling AS
Lerstadvegen 545
6018 Ålesund

Gnr./Bnr.:
13/385

Prosjekterende:
KIBSGAARD – PETERSEN
Grimmergata 2
6002 Ålesund
Tlf. 70 10 38 80

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning:
Plantegn. husgruppe I

813-I-211

Dato:
07.12.2012

Målestokk:
1:250

Energiattest



Adresse **Flisnesringen 30, 6013 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287997**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300536458**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **385**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **150,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **110,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **107,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 615 kWh**



Flisnesringen 30, 6013 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Flisnesringen 30, 6013 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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