

Ludvikplassen 5 A

Innhold

5

Velkommen til Ludvikplassen 5 A

6

Nøkkelinformasjon

52

Plantegninger

56

Eiendommen

64

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ludvikplassen 5 A



Ludviklassen 5 A

Prisantydning	5 990 000
Omkostninger	151 080
Totalpris	6 141 080

Bruksareal	128 m ²
BRA-i	123 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	48 m ²
Soverom	4
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	438 m ²
Byggeår	2019

Kontakt vår megler

Partners Eiendomsmegling Storfjord



Vegard Solem Lianes

Eiendomsmegler

928 11 828

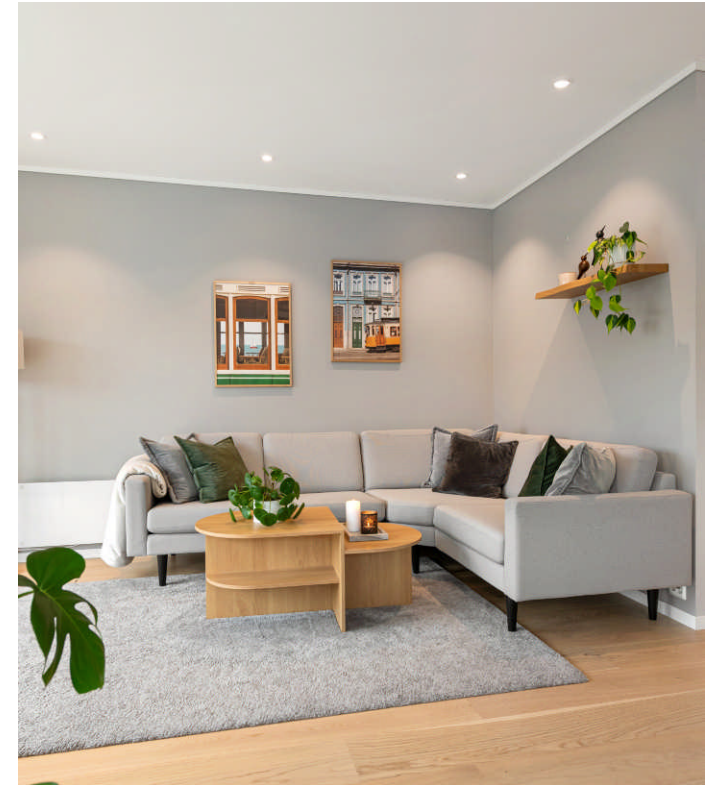
lianes@partners.no

& PARTNERS
Storfjord

Skulevegen 5, 6230 Sykkylven















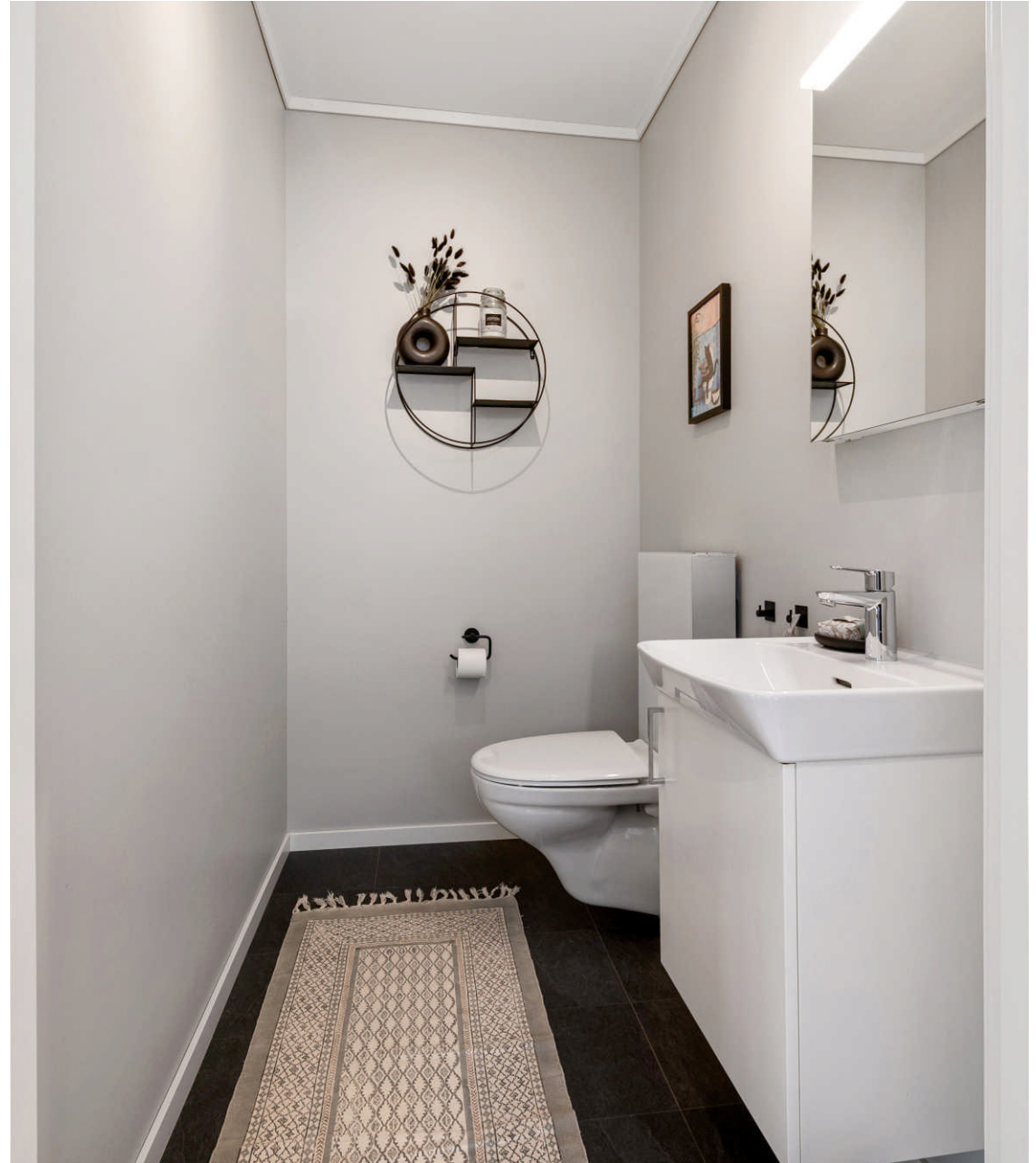






































Beliggenhet

Fantastisk beliggenhet i Emblemsvågen











































Plantegning



Nyere og pen halvpart av tomannsbolig

128 m² (total bruksareal)

123 m² (internt bruksareal)

5 m² (eksternt bruksareal)

48 m² (terrasse-/balkongareal)

Ludvikplassen 5A
1. Etasje



1. etg

Plantegning er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar.

Ludvikplassen 5A
U. Etasje



u. etg

Plantegning er kun ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 128,0 m²

- BRA-i: 123,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 48,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

En nyere halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med fin beliggenhet i Emblemsvågen. Boligen fremstår stilren og moderne. Eiendommen ligger i et etablert boligområde men samtidig landlig og rolig med store grøntområder i nærområdet. Det er gangavstand til fantastiske tur- og badeområder ved Emblemssanden.

Boligen har en god planløsning med en romslig og åpen stue/kjøkken-løsning, toalettrom,

bod/garderobe, toalettrom og soverom i hovedetasjen. I underetasjen er det 3 soverom, bad med vaskeromsnisje, stue og bod.

Flott og praktisk uteområde med terrasse ved inngangspartiet der man har sol på ettermiddag/kveld, samt utvendig trapp ned til hage og terrasse med gode solforhold på morgen og utover dagen. Det er utgang fra stue til balkong i hovedetasjen og utgang fra stue til terrasse i underetasjen.

Stilrent kjøkken fra HTH med flott barløsning og integrerte hvitevarer.

Dobbel carport med elbil-lader og plass til to biler, samt utvendig bod på 5 kvm ved inngangspartiet.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Emblemsvågen. Området for øvrig består av tilsvarende boliger og konsentrert bebyggelse. Kort veg til barnehage, barneskole og dagligvarebutikker. Den nye Emblem skule med tilhørende idrettshall stod ferdig i 2024. Veldig praktisk med barneskole, barnehage, idrettsanlegg og ballbinge samlet i samme område. Til Moa Amfi kjøpesenter med alle sine fasiliteter er det ca. 8 km. Utmerket tur- og friluftsterrang i nærområdet, både ved sjø og til fjells. Det er også kort vei til flere flotte og populære badeplasser i området som blant annet Emblemssanden.

Innhold

Boligen går over to plan og består av underetasje og 1. etasje.

Underetasje: Gang m/trapp, bad/vaskerom, 3

soverom, stue og teknisk rom.

1.etasje: Entré, bod, toalettrom, soverom og stue/kjøkken.

Det er også utvendig bod ved inngangspartiet og dobbel carport med plass til to biler.

Standard

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med beliggenhet i Emblemsvågen. Boligen går over to plan og består av underetasje og 1. etasje.

Overflater:

Overflater på gulv med parketter og med fliser.

Veggene er utført med malte overflater. Himlingene er også utført med malte overflater. Det er montert spotter i himlinger.

I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag. Det er stålpipen fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen. Boligen har tilfylt bakvegg og deler av veggen mot nord, og ligger med dette under terreng. Gulvet har parkett og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er trapp fra byggeår med malte vanger, malt rekkverk og med spiler i metall. Trinn i eik. Håndløper på vegg. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Bad:

Bad/wc/vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje på rommet. Det er skyvedørsfronter med speil foran denne nisjen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum. Det er barløsning mot stuedelen, med platetopp og kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Ellers er innredningen utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Toalettrom:

Toalettrom med laminat på gulv, malte vegger og malt himling. I rommet er det innredning med nedfelt servant, speil med lys og modultoalett. Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Dobbel carport med plass til to biler og mulighet for gjester å parkere like ved.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? - Vasken er ny etter at dimensjonen på proppen var for lite. Ny vask fikset problemet.

Utført av rørlegger med garantien på huset.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Taket er flatt og tekket med folie/PVC-duk. Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår. Boligen har flatt, kompakt tak med sperrekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Vinduene er fra byggeår, er malte og har 3-lags isolerglass. Ytterdøren er en hvit dør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en tett hvit dør. Det er balkongdør som skyvedør med store glass felt i hovedetasjen. I underetasjen er det balkongdør med et glass felt. Det er understøttet balkong trekonstruksjon på fremsiden av boligen, denne med adkomst via balkong døren på stuen. Balkongen er bygget et trekonstruksjon rekkverk i tre konstruksjon med liggende spiler. Montert markise over denne balkongen. Det er bygget terrasse på bakkenivå foran boligen. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med dekke

av trykkipregnerte terrassebord. Ved inngangspartiet til boligen er det bygget en terrasse i trekonstruksjon, dekket med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon med spilekledning. Det er også en platting av betong ved inngangen til boligen. Denne har fliser på dekket, og det er montert rekkverk i trekonstruksjon med spiler av tre. Utvendig trapp av betong. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

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

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Tomt

Denne tomten er eiet.
438,70 kvm.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er plen på øst side av boligen. Tomten har skrående opparbeidet terreng. Eiendommen er beliggende med flott utsikt.

Ferdigattest/brukstillatelse

For tomannsboligen foreligger det midlertidig brukstillatelse datert 04.12.2019 og ferdigattest datert 12.02.2020.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen har peisovn og ellers elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på badet.

Energikarakter: B - Oransje

Tekniske installasjoner og VVS

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet. Stoppekran er lokalisert ved gulvet i vaskeromsnisjen.
- Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Rørøppegget er fra byggeår.
- Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeåret. Tanken er plassert bak skyvedørsgarderobe på bad/vaskerom.
- Det er sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod i underetasjen. Anlegget er montert av Bravida AS. Det foreligger egen FDV dokumentasjon for el- anlegget.
- Det er montert røykvarsler og der er brannslukningsapparat i leiligheten.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

149 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

240,00,- (Pantattest kjøper)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

–
6 160 980,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

–
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 20 337,- for 2026.

Eiendomsskatt

Det er i Ålesund kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2 promille av beregningsgrunnlaget. For 2026 er eiendomsskatten ca. kr. 7 063,-. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 261 309,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 045 235,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om

boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 300171, tgl. 27.01.1950 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 873, tgl. 28.02.1969 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Ålesund kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3934, tgl. 17.08.1973 - Bestemmelse om bebyggelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 354, tgl. 22.01.1975 - Skjønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2440, tgl. 12.05.1975 - Skjønn
Gjelder vannverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4292, tgl. 22.08.1975 - Skjønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7801, tgl. 05.10.1987 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 338054, tgl. 18.04.2016 - Jordskifte
Jordskiftesak 1510-2014-0043
Sunnmøre jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 463738, tgl. 26.05.2016 - Jordskifte
Jordskiftesak 1510-2014-0042 i Sunnmøre
jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1127170, tgl. 10.08.2018 - Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1127170, tgl. 10.08.2018 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vedlikehold på egen eiendom fra en annens eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1127170, tgl. 10.08.2018 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Bestemmelse om overvannsledninger
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1127170, tgl. 10.08.2018 - Bestemmelse om rekkverk/autovern/graveskråninger m.v.
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1127170, tgl. 10.08.2018 - Bestemmelse om

elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1127170, tgl. 10.08.2018 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger

gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest i forbindelse med signering av kontrakt.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og

budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre

dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt.

Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen

overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Partners Eiendomsmegling Storfjord sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å

gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Joana Machado Loureiro og Øystein Aas.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ludvikplassen 5 A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 7, bnr. 279 i Ålesund.

Vårt oppdragsnummer er 21260131.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Tilrettelegging : 10 000,00
Visninger, per stk: 1 500,00
Oppgjørshonorar : 5 000,00
Partners Markedspakke: 18 000,00
Megleropplysninger kommune: 6 938,00
Megleropplysninger Statens Kartverk: 520,00
Meglerprovisjon: 25 000,00

Vederlag er summert til kr. 66 958,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tinglysing sikring 545,00
Utlegg er summert til kr. 545,-.

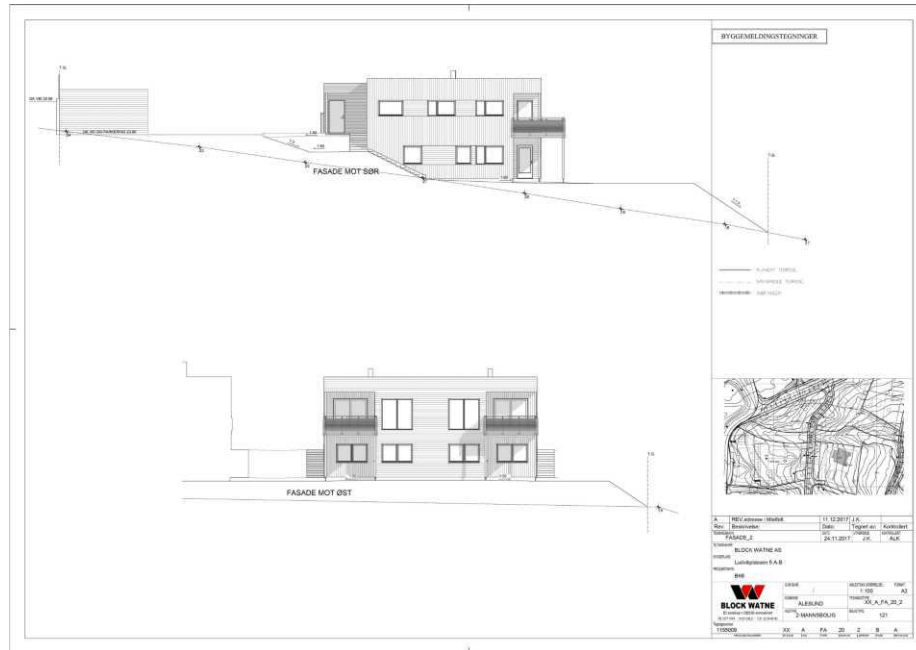
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 67 503,-.

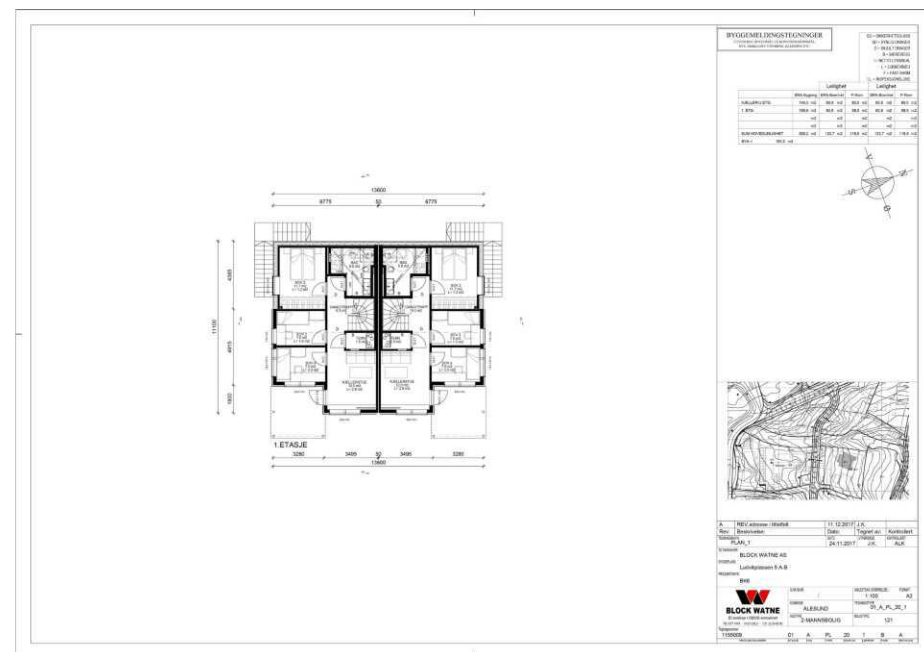
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Vegard Solem Lianes / +47 92 81 18 28 / lianes@partners.no / Partners Eiendomsmegling Storfjord.
Oppdragstakers forretningsadresse er Skulevegen 5, 6230 SYKKYLVEN. Org. nr. 916746210.

Prod. dato: 23.09.2026

Tekniske
dokumenter







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



Tegnforklaring		
MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	● Hekk
✓ Gjerde	✓ Loddrett mur	✓ Steingjerde
✓ Bygningsdelelinje	✓ Bygningslinje	✓ Mønelinje
✓ Takkant	✓ Takoverbyggkant	✓ Taksprang
✓ Trapp inntill bygg	✓ Veranda	✓ Annet vegareal avgrensning
✓ Vegdekkekant	✓ Sti	■ Takoverbygg
■ Bolig	■ Garasje, carport og uthus	■ Veg
✓ Høydekurve 1m Ålesund	■ Kanal	■ Eiendomsteig
■ Lekeplass		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
✓ Euopa-Riksveg ✓ Fylkesveg ✓ Kommunal veg ✓ Privat veg	
✓ Offentlig gang og sykkelveg ✓ Kommunal gang og sykkelveg ✓ Privat gang og sykkelveg	
✓ Traktovveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp	
Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
■ VAPåskrift (1:1.000)	● Hydrant
○ Kum	● Pumpestasjon
● Renseanlegg	
■ Sandfangskum	■ Slamavskiller
■ Slamavskiller	■ Sluk
◇ Sluk	
✓ AvløpFelles	✓ Drensledning
✓ Overvannsledning	✓ Spillvannsledning
✓ Trekkør	
✓ 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	

Egenerklæring
Ludvikplassen 5 A, 6013 ÅLESUND

10 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ludvikplassen 5 A

Postadresse

Ludvikplassen 5 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2024

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.

Overtakelse juli 2024 til dags dato. 2 år og 3 mnd

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82531315

Informasjon om selger

Selger

Aas, Øystein

Forbehold

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Vasken er ny etter at dimensjonen på proppen var for lite. Ny vask fikset problemet. Utført av rørlegger med garantien på huset.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønna, 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 leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57425893

Egenerklæringsskjema

Name

Øystein Aas

Date

2026-09-10

Identification



Øystein Aas



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



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Ludvikplassen 5 A, 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 7, bnr. 279

Markedsverdi

5 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 11.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 18978-1835

Eiendomsverdi ref nr: OJ1247

Autorisert foretak: Takstmann Halvard Godø AS

Sertifisert Takstingeniør: Halvard Godø



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstmann Halvard Godø AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.1.2026 er vi 10 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Sammenslutningen er den markedsledende aktøren innenfor verdi- og tilstandsrapporter på bolig og næringseiendommer på Sunnmøre.

Rapportansvarlig

Halvard Godø
Uavhengig Takstingeniør
halvard@moretakst.no
473 06 811



Oppdragsnr.: 18978-1835

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 2 av 20

Ludvikplassen 5 A, 6013 ÅLESUND
Gnr 7 - Bnr 279
1508 ÅLESUND

Takstmann Halvard Godø AS
Ådalsvegen 41
6055 GODØYA



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, rekkeverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvidevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspålegg 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 åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 18978-1835

Befaringsdato: 11.09.2026

Side: 3 av 20



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkynlige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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 Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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 Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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 Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	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 observert 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 som minimum 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

Halvpant av vertikaldelt tomannsbolig med beliggenhet i Emblemsvågen på Flisnes i Ålesund kommune. Boligen går over to plan og består av underetasje og 1. etasje.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.12.2019 og ferdigattest datert 12.02.2020.

For nærmere opplysninger om boligens bygningsdeler, tilstand og eventuelle forhold av betydning, vises det til beskrivelsen under de enkelte bygningsdelene samt selgers egenerklæring.

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

Taket er flatt og tekket med folie/PVC-duk.
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.
Boligen har flatt, kompakt tak med sperrekonstruksjon.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Vindue er fra byggeår, er malte og har 3-lags isolerglass.
Ytterdøren er en hvit dør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en tett hvit dør. Det er balkongdør som skyvedør med store glass felt i hovedetasjen. I underetasjen er det balkongdør med et glass felt. Det er understøttet balkong trekonstruksjon på fremsiden av boligen, denne med adkomst via balkong døren på stuen. Balkongen er bygget et trekonstruksjon rekkverk i tre konstruksjon med liggende spiler. Montert markise over denne balkongen.
Det er bygget terrasse på bakkenivå foran boligen. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med dekke av trykimpregnerte terrassebord.
Ved inngangspartiet til boligen er det bygget en terrasse i trekonstruksjon, dekket med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon med spilekledning.
Det er også en platting av betong ved inngangen til boligen. Denne har fliser på dekket, og det er monteret rekkverk i trekonstruksjon med spiler av tre.
Utvendig trapp av betong. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

Overflater på gulv med parketter og med fliser.
Veggene er utført med malte overflater. Himlingene er også utført med malte overflater.
Det er monteret spotter i himlinger.
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.
Det er stålpipen fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.
Boligen har tilfylt bakvegg og deler av veggen mot nord, og ligger med dette under terreng.
Gulvet har parkett og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er trapp fra byggeår med male vanger og malt rekkverk og med spiler i metall. Trinn i eik. Håndløper på vegg.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene.

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet, dette i nisje på rommet. Det er skyvedørs fronter med spill foran denne nisen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum. Det er barløsning mot stuedelen, med platetopp og kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Ellers er innredningen utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøll/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvaskt.

SPELALROM

Toalettrom med laminat på gulv, malte vegger og malt himling. I rommet er det innredning med nedfelt servant, spill med lys og modultoalett.
Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.
Røranlegget er besiktiget via rør i rør skapet.
Stoppekran er lokalisert ved gulvet i denne vaskeromsnisen.
Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Rørørplegget er fra byggeår.
Det er monteret balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeår. Tanken er plassert bak skyvedørgarderobe på bad/vaskerom.
Det er sikringskapp med automatsikringer. Sikringskapp er plassert i bod i underetasjen. Anlegget er monteret av Bravida AS.
Det foreligger egen FDV dokumentasjon for el- anlegget.
Det er monteret røykvarslere og der er brannslukningsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent.
Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/ fuksikring det er rundt boligen.
Drenering og fuksikring er fra byggeår.
Grunnmuren er i isolerte lementer med betong og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er plen på øst side av boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	128 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	128 m ²
Totalpris	5 900 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

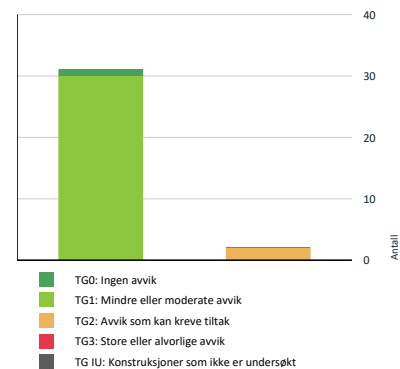
Carport

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar
Ambita.no

Anvendelse
Tomannsbolig.

Standard
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

Vedlikehold
Jmf de enkelte punkter i rapporten.

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med PVC-duk fra 2019 og ble besiktiget fra takflaten.

Det ble registrert en mindre, lokal vannansamling på takflaten på befaringstidspunktet. Det var nedbør under befaringen og forholdet vurderes som begrenset, og vurderes som mindre ansamling iht til NS 3600. Med bakgrunn i dette er det vurdert til TG 1.

TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Det er observert renner og beslag av metall. Renner og beslag er fra byggeår.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Boligen har flatt, kompakt tak med sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er lukket, uten tilgjengelig loftsrom, og oppbygningen mellom himling og taktekkning er derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige fuktskjolder, lekkasjeindikasjoner, vesentlige deformasjoner eller nedbøyninger i tilgjengelige innvendige himlingsflater. Konstruksjonens skjulte deler, herunder isolasjon, dampspærre, eventuell lufting og undertak, er ikke kontrollert.

TO 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning.

TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er fra byggeår, er malte og har 3-lags isolerglass.

TO 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en hvit dør med glassfelt. Inngangsdøren til boden er en tett hvit dør. Det er balkongdør som skyvedør med store glass felt i hovedetasjen. I underetasjen er det balkongdør med et glass felt.

TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er understøttet balkong trekonstruksjon på fremsiden av boligen, denne med adgang via balkong døren på stuen. Balkongen er bygget et trekonstruksjon rekkverk i tre konstruksjon med liggende spiler.

Montert markise over denne balkongen.

TO 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er bygget terrasse på bakkenivå foran boligen. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med dekke av trykkimpregnerte terrassebord.

Ved inngangspartiet til boligen er det bygget en terrasse i trekonstruksjon, dekket med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon med spilekledning.

Det er også en platting av betong ved inngangen til boligen. Denne har fliser på dekket, og det er montert rekkverk i trekonstruksjon med spiler av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Dette på spiler på rekkeverk ved inngangen. Dette er i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skadede spiler i rekkverket må skiftes ut.



Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp av betong. Det er rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Overflater på gulv med parketter og med fliser.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er utført med malte overflater. Himlingene er også utført med malte overflater. Det er montert spotter i himlinger.

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
I underetasjen er det betongplate, ellers er det etasjeskille av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling av planhet/helling i boligen ved bruk av selvnivellerende planlaser. Målingene viser følgende:

- Soverom nord, kjeller: 4 mm gjennom rommet og ca. 2 mm på to meter.
- Kjellerstue: 13 mm gjennom rommet og ca. 6 mm på to meter.
- Soverom nord, opp: 4 mm gjennom rommet og ca. 4 mm på to meter.
- Stue: ca. 10 mm gjennom rommet og ca. 7 mm på to meter.

Det tas for måling av planhet i denne boligen et spesifikt forbehold. I dette ligger at det er foretatt stikkprøvemålinger. Boligen var møblert under befaringen. Det kan ved målinger i andre rom eller andre steder være andre helling på gulvet som ikke er avdekket.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonspærre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerkjøringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TO 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er stålppe fra byggeår, pipen er koblet til peisovn. Det er glassplate på gulvet under peisovnen.

TO 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har tilbakefylte vegger mot terreng, dette for bakvegg og vegg mot nord, og ligger med dette under terreng. Gulvet har parkett og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i innført vegg i bakre hjørne i soveromsvegg. Det er ikke registrert unormale forhold eller fukt i innført vegg.



Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er trapp fra byggeår med male vanger og malt rekkverk og med spiler i metall. Trinn i eik. Håndløper på vegg.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/ wc/ vaskerom med fliser på gulvet og med fliser på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet, dette i nisje på rommet. Det er skyvedørs fronter med speil foran denne nisjen.

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Boligen har ferdigattest. Boligen er opplyst oppført etter TEK17. For rommet innebærer dette krav om uavhengig kontroll der tiltaket omfattes av kontrollkravet. Dokumentasjon på utførelse og gjennomført kontroll vil normalt inngå i kontrollgrunnlaget. Selve samsvars- og kontrollerklæringene er ikke fremlagt eller gjennomgått i forbindelse med denne rapporten, og kan normalt innhentes fra kommunens byggesaksarkiv eller fra ansvarlig søker/utførende.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og malt innvendig tak. Det er spotter i himlingen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet, gulvvarme fra varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser i definert våtsone har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom og riss eller sprekker i fuger bør utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrengning til underliggende konstruksjon.



Bildet viser ris i fuger mellom fliser hvor det er registrert bom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 30 mm fra hovedsluket og ca. 26 mm fra sluket i nisje.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusj med dusjvegger og vegghengt wc. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på rommet, dette i nisje på rommet. Det er skyvedørs fronter med speil foran denne nisjen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra soverom (mot vaskenisje) uten å påvise unormale forhold. Det er imidlertid ikke mulig å foreta hulltaking bak den mest utsatte delen; dusjsonen som grenser mot yttervegger.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra HTH. Benkeplaten er av laminat. Innredningen er utstyrt med oppvaskum. Det er barløsning mot stuedelen, med platetopp og kjøkkenhette med ventilator over platetoppen. Ellers er innredningen utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenhette med ventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminat på gulv, malte vegger og malt himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

I rommet er det innredning med nedfelt servant, speil med lys og modultoalett. Servanten er fornyet i senere tid.

1. ETASJE > TOALETTROM

TO 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Røranslegget er besikket ved rør i rør skapet. Stoppekran er lokalisert ved gulvet i denne vaskeromsnisjen.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er observert avløpsrør av plast i boligen. Røropplegget er fra byggeår.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert balansert ventilasjon. Det er viktig at filter skiftes iht leverandørs anvisning, normal en gang i året.

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra byggeåret. Tanken er plassert bak skyvedørgarderobe på bad/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. Et-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

Det er sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i bod i underetasjen. Anlegget er montert av Bravida AS.

Det foreligger egen FDV dokumentasjon for el- anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og der er brannslukningsapparat i leiligheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ukjent om det er drenering eller hvilke type drenering/fuktsikring det er rundt boligen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er i isolerte lementer med betong og det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Terrenghforhold

Beskrivelse

Tomten har skrående opparbeidet terreng. Det er asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er plen på øst side av boligen.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Carport.

Byggeår

2020

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ambita.no

Beskrivelse

Carport i felles carportanlegg. Carport er oppført med betongvegger på sidene og i bakkant, flat takkonstruksjon, tekket med papp eller lignende. Asfaltert dekke i carporten. Montert hyller i bakkant av carport. Installert el-bil lader i carport. Carport har ikke målverdig areal.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

128 m²/123 m²

Tomannsbolig: Gang, Bad/vaskerom, 4 Soverom, Stue, Teknisk rom, 2 Bod, Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Carport

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	5 900 000
Kr 6 050 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	5 900 000

Markedsvurdering

Halvpart av vertikaldelt to-mannsbolig beliggende i Emblemsvågen på Flisnes i Ålesund kommune. Boligen går over 2 etasjer med underetasje og 1. etasje. Boligen har en tilliggende bod i tilknytning til inngangspartiet og disponerer carport i felles carport rekke. Det er montert el-bil lader i carport.

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.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1 Ludviklassen 5B, 6013 ÅLESUND 124 m² 2020 4 sov	07-04-2026	5 900 000	5 900 000		5 900 000	47 581	
2 Severinbakken 10A, 6013 ÅLESUND 117 m² 2023 4 sov	28-05-2026	5 790 000	5 500 000		5 500 000	47 009	
3 Vegsundvågen 21A, 6020 ÅLESUND 128 m² 2023 3 sov	19-04-2026	5 600 000	5 600 000		5 600 000	43 750	

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

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 260 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 100 000
Carport		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 350 000
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.	1 700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 050 000

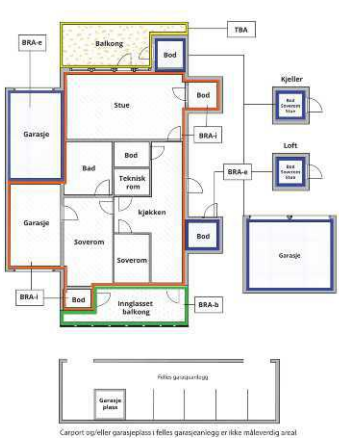
Arealer, byggetegninger og brannceller

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?

Areal 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.



Areal 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 kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Hva er bruksareal?

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

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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne 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.

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 overtredder. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	61			61	39
1. Etasje	62	5		67	9
SUM	123	5			
SUM BRA	128				48

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang m/ trapp, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, teknisk rom		
1. Etasje	Entré, bod 2, toalettrom, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke måleverdig, da denne ikke er med omsluttete vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Halvard Godø Øystein Aas	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	7	279		0	438.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ludviklassen 5 A

Hjemmelshaver

Machado Loureiro Joana, Aas Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Emblemsvågen på Flisnes. Området for øvrig består av tilsvarende boliger og konsentrert bebyggelse. Kort veg til barnehage, barneskole og dagligvarebutikker. Til Moa Amfi kjøpesenter med alle sine fasiliteter er det ca. 8 km. Utmerket tur- og friluftsterreng i nærområdet, både ved sjø og til fjells. Det er også kort vei til flere flotte badeplasser i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Tomten som er på ca. 439 m².

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass. Det er plen på øst side av boligen. Tomten har skrående opparbeidet terreng. Eiendommen er beliggende med flott utsikt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest	12.02.2020		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2026		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	09.09.2026		Gjennomgått	4	Nei
Situasjonskart	11.09.2026		Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.12.2017		Gjennomgått	6	Nei
Reguleringsplaner	24.06.2008	Revidert 18.06.2010	Ikke gjennomgått	12	Nei
Egenerklæring	10.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger carport	12.12.2017		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	16.09.2026	
3	17.09.2026	
4	18.09.2026	Rettet rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeløst, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggeskikk ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

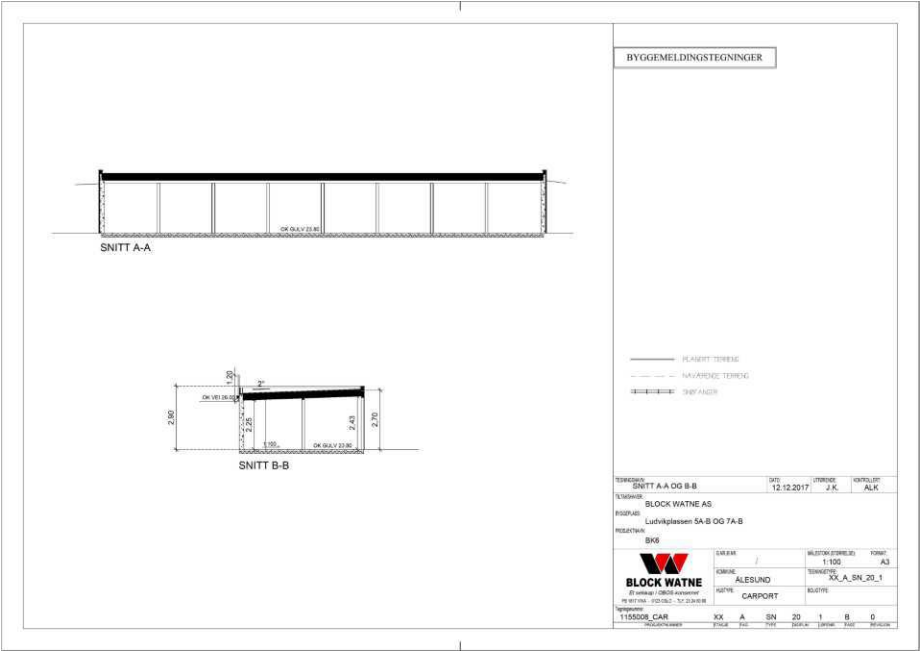
Areal

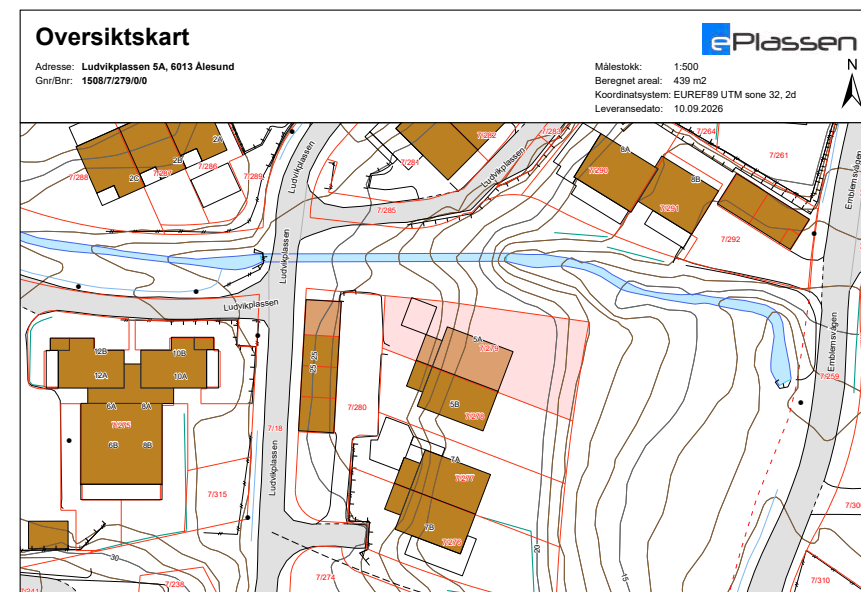
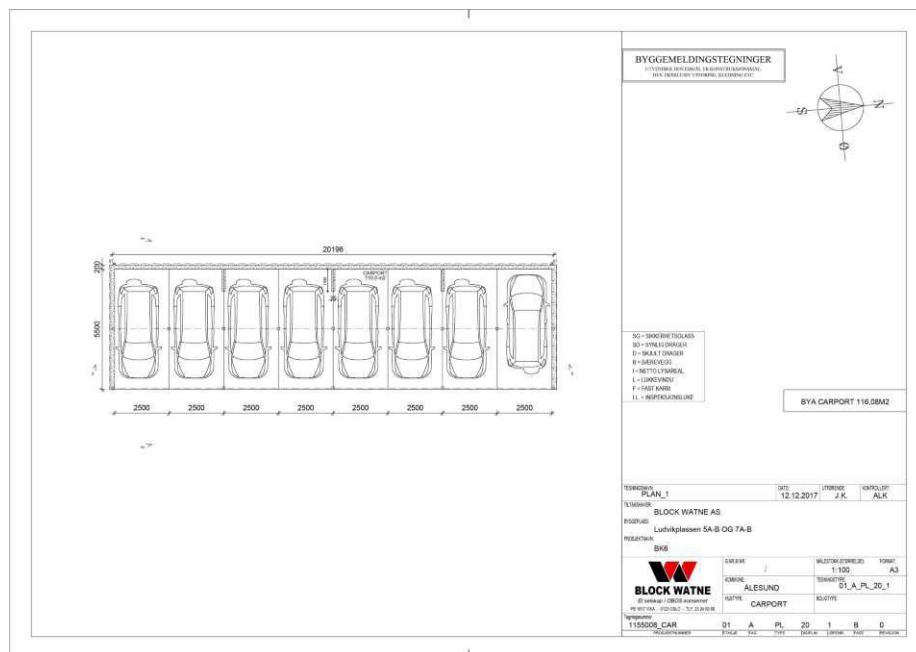
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierskapsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."







Block Watne AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Plan, byggesak og geodata
Saksbehandler:
Mari Lovise Marum
Tlf.

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	20/4112-2 20/13226	L42 7/278	12.02.2020

Gbnr. 7/278 og 279 - Ferdigattest - Ludviklassen 5A og B - Tomannsbolig med carporter

Tiltak:	Tomannsbolig med carporter
Byggested:	Gbnr. 7 / 278, 279 Ludviklassen 5A og B
Tiltakshaver:	Block Watne AS
Ansvarlig søker:	Block Watne AS
Søknad komplett:	03.02.2020
Byggetillatelse:	006/18, datert 03.01.2018
Bygningsnummer:	300674072, 300674076, 300674032
Midlertidig brukstillatelse:	04.12.2019

Ut fra innsendt dokumentasjon gir vi ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Om deler av tiltaket skal brukes på annen måte enn godkjent, kan det være søknadspliktig.

Med hilsen
Mari Lovise Marum
juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.

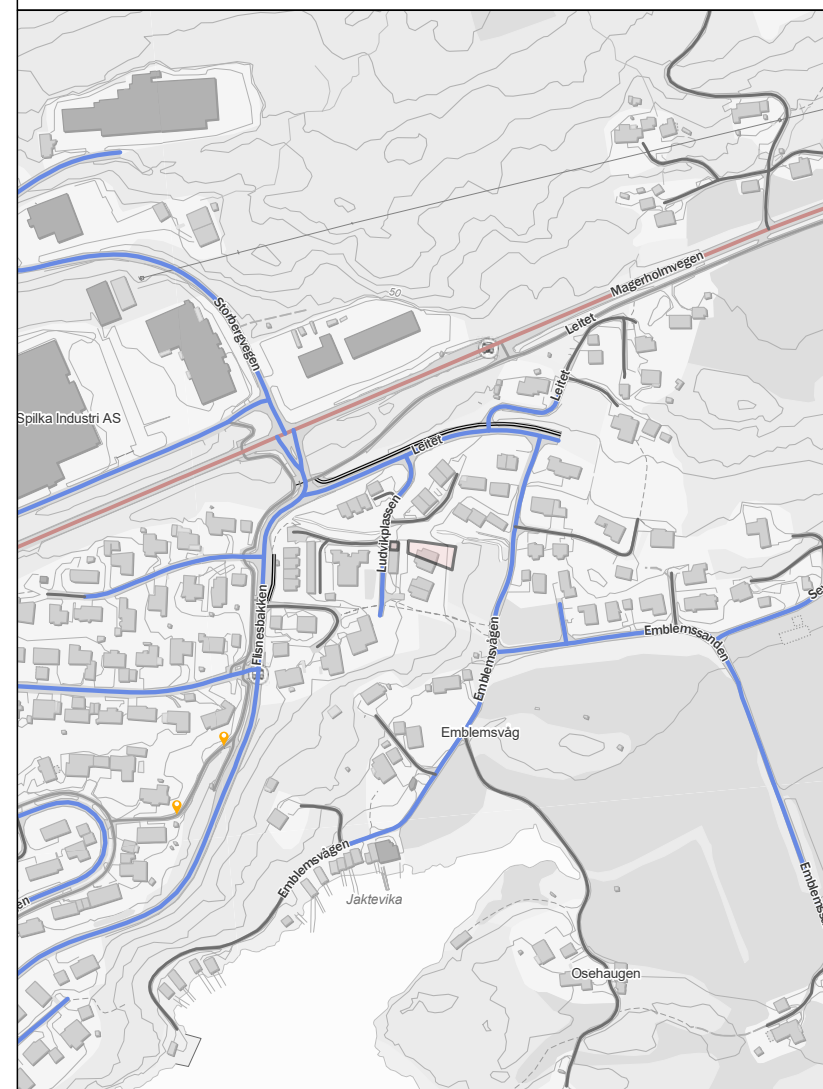
Postadresse: Postboks 1521 6025 ÅLESUND postmottak@alesund.kommune.no	Sentralbord: Tlf. 70 16 20 00	Besøksadresse: www.alesund.kommune.no	Nytt organisasjonsnummer: 920.415.288
---	----------------------------------	--	--

Vegstatuskart

Kommune: Ålesund
Matr.nr.: 7/279/0/0
Adresse: Ludviklassen 5A, 6013 Ålesund



Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 10/09/2026



Tegnforklaring

Valgt eiendom

 Valgt eiendom

Vegsperring

 Svingbom; hevebom; bom

 Betongblokk

 Busssluse

 Rørgelender

 Stein

 stolpe

 Annen type vegbom/ sperring

 Ikke oppgitt

 Annen type, eller datafeil

Bilveg (Veglenke)

 Europaveg

 Europaveg på bru

 Europaveg i tunnel

 Riksveg

 Riksveg på bru

 Riksveg i tunnel

 Fylkesveg

 Fylkesveg på bru

 Fylkesveg i tunnel

 Kommunal veg

 Kommunal veg på bru

 Kommunal veg i tunnel

 Privat veg

 Privat veg på bru

 Privat veg i tunnel

 Skogsbilveg

 Skogsbilveg på bru

 Skogsbilveg i tunnel

 Annen, eller feilklassifisert veg

Andre vegtyper (Veglenke)

 Bilferje

 Fortau

 Gågate

 Gangfelt

 Gangveg

 Gatetun

 Gang- og sykkelveg

 Sti

 Sykkelveg

 Trapp

 Traktorveg

 Passasjerferje

 Sykkelfelt

 Annen - eller typebetegnelse

Ludvikplassen 5A

Nabolaget Emblem - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ludvikdalen	3 min	🚶
Linje 2, 21, 250	0.2 km	
Ålesund Lufthavn, Vigra	34 min	🚗

Skoler

Flisnes skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
337 elever, 19 klasser	1.1 km	
Emblem skule (1-7 kl.)	21 min	🚶
188 elever, 12 klasser	1.8 km	
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 ...)	22 min	🚶
233 elever, 19 klasser	1.9 km	
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚶
373 elever, 26 klasser	2.9 km	
Borgund vidaregåande skole	11 min	🚶
730 elever, 54 klasser	7.5 km	
Spjelkavik vidaregåande skole	11 min	🚶
492 elever	8.6 km	

Ladepunkt for el-bil

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

«Stille og rolig. Gode muligheter for tur til sjø og fjell. Godt og interessant for barn i oppvekst som er interessert i naturen.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

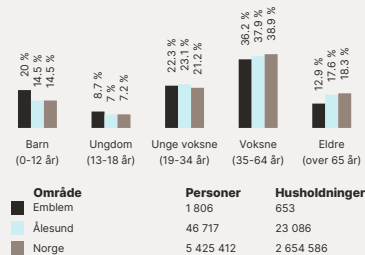


Naboskapet
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Flisnes barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
125 barn	1.5 km	
Puskhola barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
41 barn	1.7 km	
Ebbegarden barnehage (1-5 år)	20 min	🚶
109 barn	1.7 km	

Dagligvare

Rema 1000 Flisnes	11 min	🚶
Post i butikk	1 km	
Kiwi Flisnes	15 min	🚶
PostNord	1.3 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået
Lite støynivå 90/100

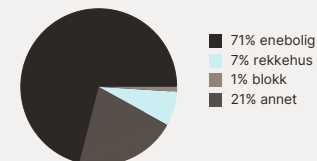


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Emblemsanden sandvolleyballbane	11 min	🚶
Sandvolleyball	0.8 km	
Flisnes skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
Aktiv Trening Flisnes	5 min	🚶
Sprek365 Blindheim	5 min	🚶

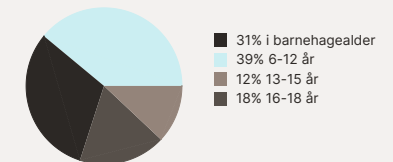
Boligmasse



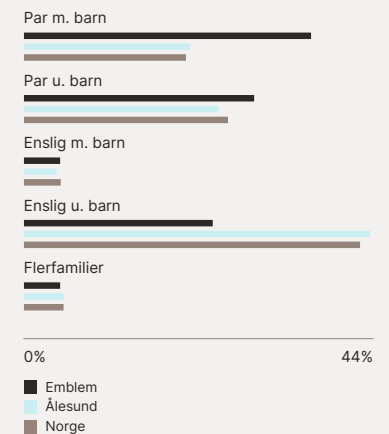
Varer/Tjenester

AMFI Moa	11 min	🚶
Apotek 1 Blindheim	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

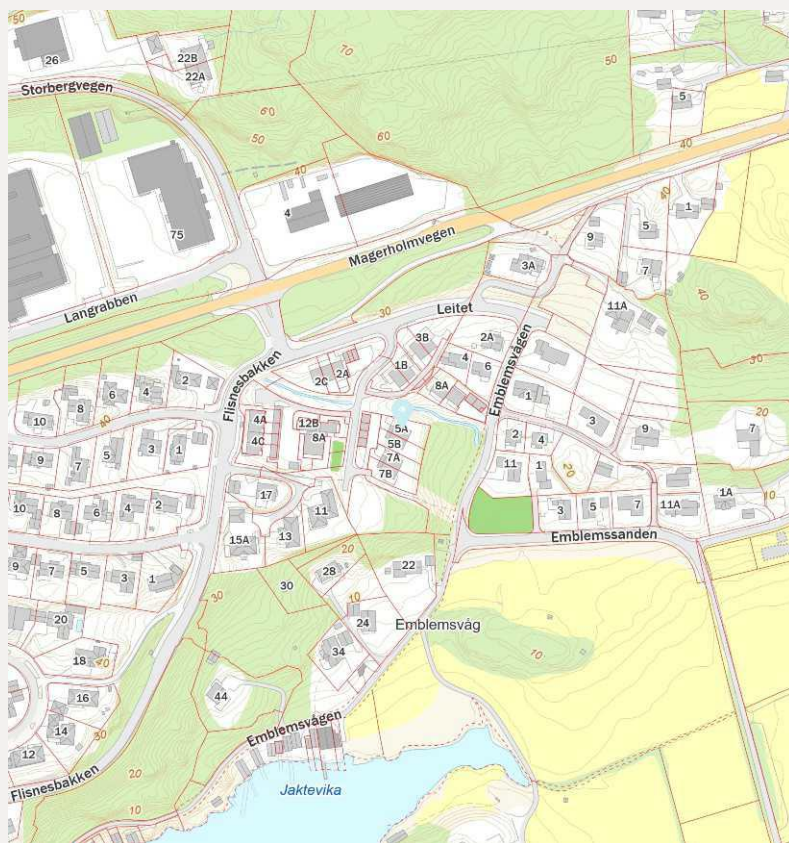
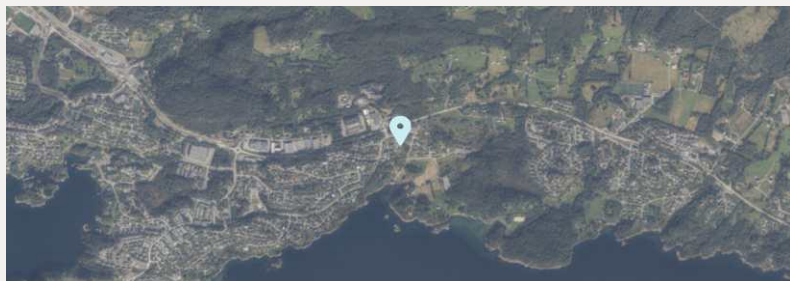
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevalueringen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ludvikplassen 5A

Nabolaget Emblem - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ludvikdalen	3 min
Linje 2, 21, 250	0.2 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	34 min

Skoler

Flisnes skole (1-7 kl.)	14 min
337 elever, 19 klasser	1.1 km
Emblem skule (1-7 kl.)	21 min
188 elever, 12 klasser	1.8 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 ...)	22 min
233 elever, 19 klasser	1.9 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
373 elever, 26 klasser	2.9 km
Borgund videregående skole	11 min
730 elever, 54 klasser	7.5 km
Spjelkavik videregående skole	11 min
492 elever	8.6 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Flisnes	13 min
-------------------	--------

«Stille og rolig. Gode muligheter for tur til sjø og fjell. Godt og interessant for barn i oppvekst som er interessert i naturen.»



Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevalueringen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

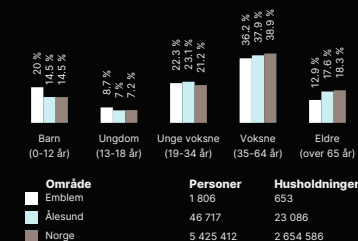


Naboskapet
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Flisnes barnehage (1-5 år)	18 min
125 barn	1.5 km
Puskhola barnehage (1-5 år)	3 min
41 barn	1.7 km
Ebbegarden barnehage (1-5 år)	20 min
109 barn	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Flisnes	11 min
Post i butikk	1 km
Kiwi Flisnes	15 min
PostNord	1.3 km



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

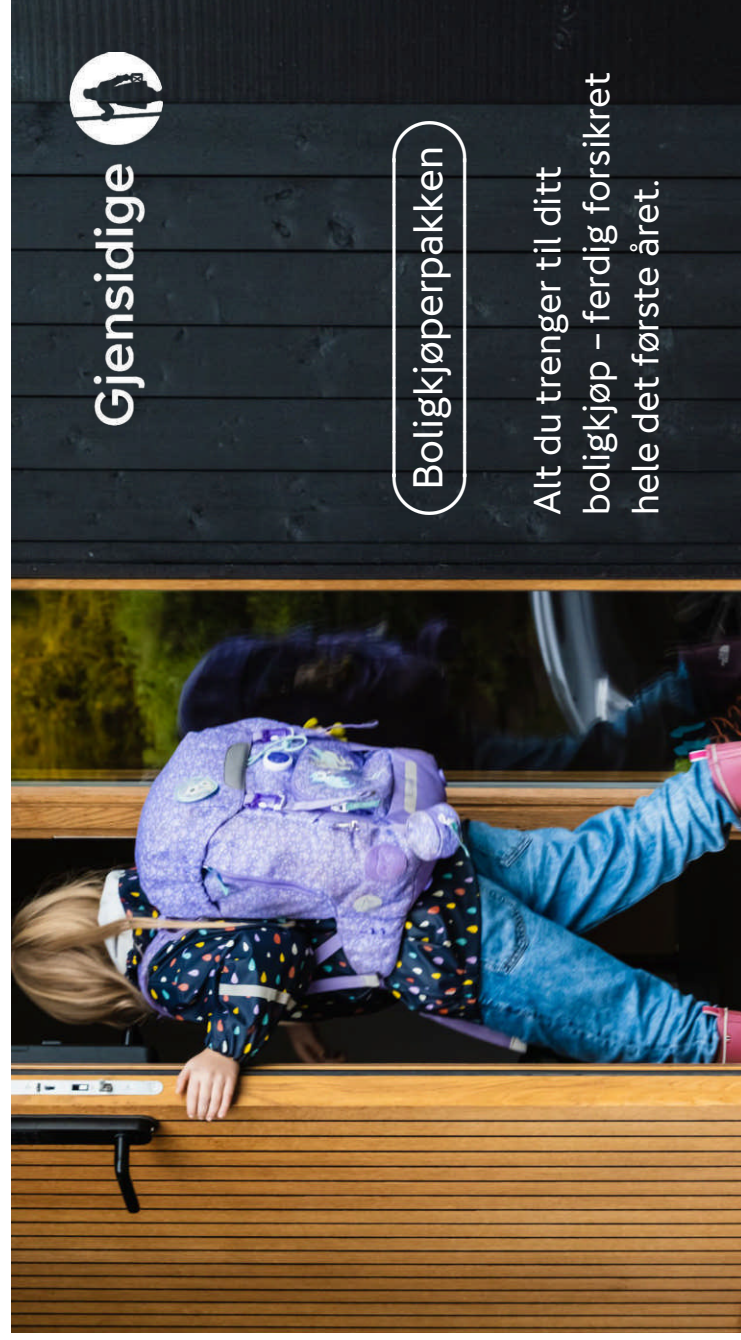
Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 21260131

Adresse: Ludvikplassen 5 A, 6013 Ålesund

Betegnelsen: Gnr. 7, Bnr. 279, Ålesund kommune.

Bud mottatt: / - kl: .

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital kr

Lån (bank og saksbehandler) kr

Til sammen kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Partners Eiendomsmegling Storfjord Tlf: 46113000 sykkylven@partners.no



Salgsoppgaven er opprettet 23.09.2026 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

