

notar



ÅLESUND

Fremmerholvegen 1

Enebolig | BRA-i/BRA Total 143/143 kvm | 3 soverom

Totalpris kr. 3 812 490,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.





Praktisk enebolig over ett plan| Rolig og
barnevennlig område| Sentral beliggenhet|
Stor og fin tomt| Elbil-lader

Innhold

Nøkkelinformasjon	6
Bilder	8
Plantegning	22
Ditt nye nabolag	24
Om eiendommen	29
Vedlegg	43
Budskjema	119

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Nøkkelinformasjon

Adresse	Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 3 700 000,-
Omkostninger	Kr 112 490,-
Totalpris	Kr 3 812 490,-
BRA-i/BRA Total	143/143 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1966
Soverom	3
Etasje	2

Velkommen til Fremmerholvegen 1

Praktisk enebolig over ett plan beliggende i rolige og barnevennlige Fremmerholen. Fra boligen har man gangavstand til skoler og barnehager, butikker samt flotte tur- og rekreasjonsområder - "Moa-byen" med alle dets fasiliteter ligger også kun knappe 2 km unna boligen. Boligen ble oppført i 1966 og fremstår som innholdsrik. Boligen har enkel adkomst, garasje og byr på et fint potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på sitt neste hjem.

Velkommen til visning - husk påmelding!





























Fremmerholvegen 1

Plantegning





Fremmerholvegen 1

notar

notar.no

@notar_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i det populære og veletablerte området Fremmerholen/Nedre Holen. Dette er et trygt og trivelig nabolag som passer godt for både barnefamilier, etablerere og godt voksne. Området byr på et hyggelig naboskap og en praktisk beliggenhet med enkel tilgang til de fleste hverdagstilbud.

For den turglade finnes det flotte skogs- og turområder i nærheten. Nabolaget oppleves samtidig som fredelig, med lite sjenerende støy.

Området har gode kollektivforbindelser med busstilbud som gjør det enkelt å komme seg videre til blant annet Moa og Ålesund sentrum. Beliggenheten er også praktisk for pendlere og andre som benytter bil i hverdagen.

Barnefamilier vil sette pris på det gode utvalget av barnehager, grunnskoler og videregående skoler i nærområdet. Fremmerholen barnehage, Høgvoll barnehage og Veslefrikk barnehage er blant tilbudene i området. I tillegg finnes blant annet Spjelkavik barneskole, Åse skole, Spjelkavik ungdomsskole, Spjelkavik videregående skole og Borgund videregående skole i nærheten.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres hos blant annet Kiwi og Bunnpris i Spjelkavik. På AMFI Moa finner man et omfattende utvalg av butikker, serveringssteder, apotek og øvrige servicetilbud.

For den aktive finnes det også gode trenings- og aktivitetstilbud i nærområdet. Borgundhallen, aktivitetshallen ved Borgund videregående skole, Spjelkavik Treningssenter og Mova gir varierte muligheter for både organisert aktivitet og egentrening.

Alt i alt er dette et attraktivt og familievennlig område som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til natur, skoler, handel, kollektivtransport og fritidstilbud.

ADKOMST

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



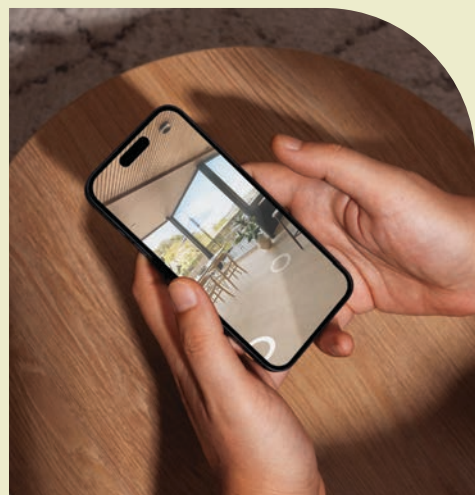
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Din megler



Ole Christian Walderhaug

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF

ole@notar.no
928 06 440

Hei!

Kjekt at du ville lese noen ord om akkurat meg. Jeg har jobbet i Notar siden 2004 og var med på å starte Notar Moa i 2006 hvor jeg nå er daglig leder og partner. Selger primært boliger og leiligheter i indre Ålesund og Sula kommune men har solgt de fleste type eiendommer på store deler av Sunnmøre opp gjennom årene. Jeg trives svært godt i jobben som like gjerne kan omtales som en livsstil og er opptatt av at alle mine kunder skal få en særdeles god opplevelse.

Fritiden tilbringes gjerne med familien eller venner og jeg er svært opptatt av fotball. Er ellers et konkurransemenneske og får til tider påpekt at det instinktet av og til er vel høyt hos meg.

Jeg har en god arbeidskapasitet, er som oftest tilgjengelig og ingenting er mer gledelig enn fornøyde kunder som anbefaler meg videre. Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat.

Vi snakkes!

Fremmerholvegen 1

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND

Oppdragsnummer

2-0192/26

Selger

Jo Atle Løvlid

Matrikkel

Gårdsnummer 32, bruksnummer 1, festenummer 47, ideell andel 1/1 i Ålesund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Energiklasse

E

Info energiklasse

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

Strømforbruk

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke avtale om Norgespris.

Tomt

Festet tomt på 1.354 kvm.

Beskrivelse av tomt

Festet tomt med beregnet areal på 1 353,9 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset gårdsplass og uteplasser.

Solforhold

Utforsk nabolagsprofilen nederst på finn.no annonsen for nærmere informasjon om solforholdene på eiendommen.

Årlig festeavgift

Kr 6 121,-

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10-ende år iht prisindeks for førstegangsomsetning innenlands.

Festeavgift betales årlig med forfall 20.Juni. Neste regulering av festeavgiften er i 2036.

UTDRAG FRA FESTE KONTRAKTEN

I festeavgift betaler festeren 4 pst. av takstsummen som ved pristakst av 8/4 1963 er fastsatt til kr. 8.160,-. I tillegg til festeavgiften betaler festeren innfestingsavgift med et beløp som svarer til det dobbelte av den årlige festeavgift. Innfestingsavgiften betales ved underskrift av festekontrakten og seinere hver gang festeretten overdras.

Både bortfesterne og festeren har rett til å kreve festeavgiften regulert hvert 10. år i samsvar med stigning eller fall i prisnivået. En går herunder ut fra bevegelsen i engrosprisindeksen som pr. i dag settes til 110%. Engrosprisindeksen bygger på at prisnivået i 1962 settes lik 100. Den årlige avgift avrundes oppover til nærmeste hele krone.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneierne seg panterett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneierne berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan innløses for kr 400,- pr kvm.

Fstekontrakt datert

10.05.1966.

Festetid

Festetiden er 99 år. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bckostet av festeren og hans forgjengere, dersom ikke grunneierne

vil forlenge festekontrakten på samme vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen på denne som følge av påkostninger og forbedringer bckostet av festeren og hans forgjengere. Så lenge det hviler pantelån på eiendommen til Den Norske Stats Husbank eller Bustadbanken, kan bortfesteren ikke kreve tomten ryddet. Såfremt der av en av de 2 her nevnte banker ytes lån til bygning på festetomten, skal bortfesterens panterett for skyldig festeavgift bare gjelde 1 års forfallen avgift.

Bortfesteres transportgebyr

Kr 12 242,-

Takst

Tilstandsrapport datert 15.09.2026. utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Byggeår

1966

Byggemåte

UTVENDIG

Taket er tekket med malte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Uinnredet kryploft med takkonstruksjon av tre og W-takstoler over hoveddelen. Undertak av bord og plater, med isolasjon mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen mot øst er innebygd og har begrensede inspeksjonsmuligheter. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning.

Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Det er stedvis foretatt utskifting av vinduer siden byggeåret. Det er registrert vinduer som er utskiftet på 1980-tallet, i 2015 og 2021 i stue mot vest, samt et vindu fra 2021 på soverom mot vest og ett vindu i stuen registrert fra 2022.

Ytterdørene er av treverk, med malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Garasjeport i treverk.

Terrasse mot vest med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Terrassen er delvis etablert over en eldre støpt plate og delvis med trebjelkelag under den overbygde delen. Deler av terrassen er overbygd med tak av plastplater. Det er montert markise og etablert trapp ned til hagen. Balkongdøren er fra 2021.

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig - Taktekking

- Taktekkingen er av ukjent dato. Det er registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen, samt stedvis rust. Deler av taket har meget lav takvinkel, og det er registrert stående vann. Forholdene gir økt risiko for utettheter og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

- Det er registrert begroing og avleiringer i takrenner, samt stedvis avskalling og rust på beslag ved takfoten. Flere komponenter er av eldre dato og har slitasje. Det er målt forhøyet fuktighet i treverket rundt pipen på loftet.

Tettheten ved pipebeslag og overgangen mot taktekkingen bør undersøkes nærmere. Årsaken til fuktigheten er ikke fastslått.

- Det er registrert værslitte og/eller råteskadde vindskiebord på taket.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

- Det ble målt forhøyet fuktighet flere steder på loftet, spesielt i treverket rundt pipen. Det er også synlige fuktmerker og mørk misfarging i treverk og undertak i dette området. Årsaken til fuktpåvirkningen og det samlede skadeomfanget er ikke avklart.

Tidligere rapport omtaler i tillegg begrenset ventilerings og råte i taktro mot sør i den østlige delen.

Utvendig - Ytterdører

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er registrert råte i garasjeport.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

- Det er i krypkjeller registrert tegn på og målt fuktighet i vegger mot terreng, noe som indikerer at fuktsikring og drenering har liten eller ingen effekt.

Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Avstand mellom bordkledning og terreng er stedvis kort.

Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år

Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng

- Terrassebordene er værslitte og har sprekker.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Det er påvist sprekkdannelse i grunnmuren.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold - Terrengforhold

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

- Avløpsledningen har høy alder ut fra opplysningene i tidligere rapport.

Det foreligger ikke dokumentasjon på konkrete skader eller funksjonssvikt i de utvendige vann- og avløpsledningene.

Fuktforholdene i krypkjelleren dokumenterer ikke alene feil på disse ledningene og omtales under fuktsikring og drenering.

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

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad/kostnadsestimat for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 15.09.2026 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2024.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 2 og 2 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Ja.

Spørsmål for alle typer eiendommer:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei.

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

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

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

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

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med

ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Nei.

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

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Kommentar: Hadde litt maur i fjor, men etter en omgang med gift på terrassen forsvant den og har holdt seg borte siden.

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

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

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Kommentar: Lader ved garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Nei.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Nei.

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

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

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Nei.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/

manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei.

21 Er det foretatt radonmåling? Nei.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei.

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

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Svar: Nei.

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Nei.

Tilleggskommentar: Ingen tilleggskommentar.

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN

I henhold til Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028 med vedtatt ikrafttredelse den 09.03.2017 så ligger eiendommen i et område avsatt til følgende arealbruk: Adkomstvei - Nåværende, Boligbebyggelse - Nåværende og Gangvei - Framtidig (1353.85 kvm).

REGULERINGSPLAN

Området er per i dag uten detaljregulering, men omfattes av Kommunedelplan for Ålesund 2016 - 2028.

REGULERINGSPLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune er det per 15.09.2026 ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eiendommen, jfr. vedlagt kart/ reguleringsplanforslag.

BEBYGGELSESPPLAN

Eiendommen eller en del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

PLANFORSLAG

I følge Ålesund kommune så eksisterer det ikke planforslag som berører eiendommen per 03.08.2026.

OMRÅDEANALYSE

I følge Områdeanalyse datert 15.09.2026 så er det registrert 11 berørte datasett på eiendommen:

- Tettsteder 2025
- Befolkning på rutenett 250 m 2024
- Radon aktsomhet
- Løsmasser
- Temadata - Landbruk - ar5
- Vassdragsområde
- Nedbørfelt til hav
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Flom aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred

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

FORBEHOLD

Opplysningene ovenfor er basert på informasjon mottatt i meglerpakke fra Ålesund kommune. Det tas forbehold om feil og mangler.

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport følger vedlagt i prospekt. Reguleringsbestemmelser, mer informasjon om regulering/utbyggningsplaner for Nordre Aspehaug samt samt planprogram for Moa områdeplan kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Det er montert vedovn på stue. Mursteinspipe og sotluke/feieluke inne i boligen.

FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det har ikke blitt utført feiing de siste årene. Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Det ble avholdte el-kontroll den 16.08.2005 hvor det ble avdekket 3 avvik. Feil og mangler i vedlagt rapport ble utbedret i følge Linja. Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

INFORMASJON

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.

Parkeringsforhold

Bil oppstillingsplass på tomten, samt parkering i integrert garasje. Det er etablert elbillader ved garasjen som medfølger handelen.

Vei/Vann/Kloakk

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Skolekrets

Skolekrets 8 - Spjelkavik

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse ENEBOLIG - BRUKSTILLATELSE

Det er gitt en innflyttingstillatelse datert 08.11.1966. Det ble søkt om tillatelse til å oppføre en carport datert 11.10.1973.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegges/ avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er

avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

1973 - CARPORT

Det ble gitt løyve til oppføring av carport i tilknytning til huset. Carporten ble senere ombygd og tatt i bruk som boligformål (soverom og hobbyrom). Dette ble først godkjent i vedtak i 2000.

1986/1987 - AVSLÅTT SØKNAD BRUKSENDRING OG GARASJE

i 1986/1987 ble det søkt om bruksendring for carport til boligformål, samt oppføring av garasje. Søknad om bruksendring og oppføring av garasje ble avslått av kommunen i brev datert 12.01.1987. Begrunnelsen for avslaget er at bygningen er i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til off. veg. Huset ble og noe tilbygd mot vest noe som fremgår av tegningene fra 1987 men det er uvisst når dette faktisk ble gjennomført.

2000 - MIDLERTIDIG GODKJENNELSE AV GARASJE OG GODKJENT BRUKSENDRING

I 2000 ble det igjen søkt som godkjennelse av bruksendring fra carport til boligformål (soverom og hobbyrom) samt oppføring av garasje. Denne søknaden gjaldt godkjenning av carport som er blitt tatt i bruk til boligformål, og godkjennelse av garasje som er satt opp uten tillatelse. Carporten ble i brev datert 11.10.73 godkjent. I søknad datert 17.10.86 ble det søkt om bruksendring for carporten, men dette ble avslått i del.sak nr.23/87. Denne er siden allikevel blitt tatt i bruk til boligformål. Boligen har skiftet eiere og Ålesund kommune har ikke fulgt opp denne saken siden det i 1986 ble søkt om bruksendring av carporten. Garasjen bryter byggelinjen mot vegen med 5m etter den reguleringsplanen som dette feltet er bygd ut etter. Denne planen ble aldri stadfestet. Før vegen eventuelt kan bygges ut må det foreligge en stadfestet reguleringsplan. Det er i arealdelen til kommuneplanen krav om reguleringsplan før utbygging. Ved en slik utbygging finner vi at garasjen kan komme i konflikt med en regulert Veg, og derfor kan vi bare gi en midlertidig dispensasjon etter pbl.§ 7. Det betyr at kommer garasjen i konflikt med en eventuell veg, kan det bli krevd at den fjernes.

KONKLUSJON

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er noe

avvik fra dagens bruk. Ene soverom/stue mot nord er byggemeldt som mat/sykler/bod og deler av entre/gang mot øst er byggemeldt som klær/bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at disse bruksendringene er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Garasje og tilhørende bod er kun gitt midlertidig godkjenning. Det er i tillegg etablert dørforbindelse mellom boddelen i garasjen og et av soverommene i boligen. Det bemerkes at denne løsningen kan være i strid med gjeldende brann- og sikkerhetskrav, herunder krav til brannskille og beskyttelse mot inntrengning av avgasser fra garasje.

Det tas spesifikt forbehold om avvikene mellom dagens bruk og de godkjente byggesakstegningene, herunder bruk av tidligere bod- og hobbyarealer som rom for varig opphold, bruksendringen av tidligere carport til boligformål, tilbygget mot vest samt garasjens offentligrettslige status og midlertidige dispensasjon. Dersom rom som opprinnelig er godkjent som tilleggsdel er tatt i bruk som hoveddel uten nødvendig godkjenning, kan kommunen kreve at forholdene dokumenteres, omsøkes, godkjennes, rettes eller tilbakeføres. Slike forhold kan også utløse krav om oppgradering for å tilfredsstille gjeldende bestemmelser om blant annet takhøyde, dagslys, ventilasjon, rømningsveier og brannsikkerhet. Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene, herunder eventuelle krav fra kommunen og kostnader eller andre konsekvenser knyttet til dokumentasjon, søknad, godkjenning, retting, tilbakeføring eller eventuell fjerning av garasjen.

Radonmåling

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

Innhold

Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod innredet som stue/soverom, hobbyrom, bad, toalettrom, vaskerom, trappegang, bod og garasje.

Boligen er innredet med 4 soverom men bare 3 av disse er godkjent til varig opphold. Det gjøres og oppmerksom

på at bod og garasje bare er midlertidig godkjent. Se punkt ferdigattest/brukstillatelse for mer informasjon.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Naava Takst AS v/Jacob Engholm Holen.

Standard

INNVENDIG

Gulvene er av laminat og belegg. Innvendige dører er både slette dører og fyllingsdører. Innvendig malt tretrapp mellom boligens nivåer, med malt rekkverk av tre. Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke inne i boligen. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvite, profilerte skapfronter og glatte skuffefronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenken. Kjøkkenet har plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BAD

Bad i 1. etasje er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv, tapetserte veggflater og platekledd himling. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i baderomsinnredning, speilskap med belysning samt hjørnebadekar med veggmontert blandebatteri, hånddusj og dusjforheng. Det er etablert gulvsluk ved badekaret. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringer i gulvet.

VASKEROM

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringer i gulvet.

SPESIALROM

Toalettrom med mørkt gulvbelegg, tapet på veggene og

malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett. Det er har naturlig avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
- Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Prod.dato. på utedel er 2023.
- Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
- Boligen har et elektrisk anlegg av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder både skrusikringer og automatsikringer. Det er montert AMS-måler, og kursfortegnelse finnes på skapdøren. Det er etablert elbillader ved garasjen.
- Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig - Krypkjeller
- Det ble registrert stedvis utilfredsstillende ventilering i krypkjelleren.
- Fukttinnholdet i treverket var stedvis over anbefalt nivå. Det ble observert flere fuktmerker i treverk og plater. Rundt rørgjennomføringer fra våtrom ble det registrert fuktighet og/eller pågående lekkasje.

Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp fra våtrom i krypkjeller.

Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det drypper fra ventilen på varmtvannsberederen, og det er vått rundt varmtvannsberederen.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Generell

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TILSTANDSGRAD 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Overflater - gulv

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Innvendig - Overflater - vegger og himlinger

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm

Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert

Innvendig - Innvendige dører

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Eier opplyser at det har vært registrert fuktkrevende insekter.

Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler,

osv)

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Kjøkken - 1. Etasje- Kjøkken - Overflater og innredning

- Det er registrert en del skader og slitasje på overflater på kjøkken.

Toalettrom - 1. Etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Hvitevarer

Ingen hvitevarer medfølger i handelen.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud

eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 143 m²
BRA totalt: 143 m²
TBA: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje - BRA-i: 143 m²: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bod innredet som soverom, hobbyrom, bad, toalettrom, vaskerom, trappegang, bod og garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 34 m²: Terrasse.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

Det foreligger eldre godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning og rombruk avviker fra disse. Tidligere mat-/sykkelbod benyttes som soverom, og klær/bod inngår i entré/gang. Dette er søknadspliktige bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjenning av disse endringene er ikke dokumentert.

Vedtak datert 03.02.2000 omfatter bruksendring av tidligere carport til boligformål og godkjenning av garasje, med midlertidig dispensasjon på ubestemt tid. Garasjen kan kreves fjernet ved konflikt med eventuell framtidig vei. Vedtaket dokumenterer ikke godkjenning av øvrige bruksendringer. Uavklart godkjenningsstatus må avklares med kommunen.

På bakgrunn av endringene tas det særskilt forbehold

om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner.

Omfang og utførelse kan ikke avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Dette må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Nyere håndverkstjenester:

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

Åpenbare ulovligheter:

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Ja.

Det er innvendig forbindelse mellom garasje og bolig via bod. Tilfredsstillende tetthet og ventilasjon er ikke dokumentert.

Løsningen bør kontrolleres av fagkyndig med hensyn til spredning av eksos, røyk og brann, herunder eventuelle krav til brannskille og branndør. Påviste mangler må utbedres.

Økonomi

Prisangivelse

Kr. 3 700 000,-

Verditakst

Kr 3 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 21 119,- pr år 2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer feie- og tilsynsgebyr, renovasjon 140 L, vanngebyr og avløpsgebyr.

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

Til informasjon så kan man på kommunens hjemmeside logge seg inn på "Min Eiendom" å endre fakturahyppighet til eksempelvis månedlig fakturering dersom det er ønskelig.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Eiendomsskatt

Kr 4 569,- pr 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten blir normalt fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20. april, 20. juni, 20. september og 20. november.

Formuesverdi - Primær

Kr. 816 235,- som primærbolig for 2024

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 3 264 940,- som sekundærbolig for 2024

Informasjon om formueverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 3 700 000,- (Prisantydning)

kr. 18 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 92 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 112 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 812 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette.

Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/ avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/ avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1966/302620-3/58 13.05.1966 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 327

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2020/1588702-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1504 GNR: 32 BNR: 1 FNR: 47

2024/884820-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 1507 GNR: 32 BNR: 1 FNR: 47

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert

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

Grunnboksdato

01.10.2026

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

89072547

Diverse opplysninger

Diverse

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselger- og boligkjøperforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.
- Kolibri Forsikring tilbyr forsikringsprodukter

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Selger opplyser i egenerklæringen at det forekom maur i 2025. Det ble behandlet med maurmiddel på terrassen, og ifølge selger har mauren ikke kommet tilbake etter behandlingen. Selger opplyser ikke å kjenne til forekomst av skjeggek i boligen. Maurart er ikke oppgitt.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert

02.10.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Ansvarlig Megler

Ole Christian Walderhaug, Daglig leder/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
Epost: ole@notar.no

Meglers Vederlag

Fastpris vederlag kr. 40 000,- (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 500,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Andre forsikringer

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får

kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en

mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

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

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand.

Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. Få finansieringen på plass

Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. Bli kjent med boligen

Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. By på boligen

Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Fremmerholvegen 1

Vedlegg

- Tilstandsrapport inkl. energiattest
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Festekontrakt
- Byggemeldte tegninger 1965
- Midlertidig brukstillatelse 1968
- Byggemeldte tegninger 1987
- Vedtak/søknad bruksendring og garasje 2000
- Tegninger tilhørende bruksendring og garasje 2000
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.



Tilstandsrapport



Enebolig



Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 32, bnr. 1, fnr. 47

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 15.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 21643-1403

Eiendomsverdi ref nr: PM1853

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
TAKST



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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen
Uavhengig Takstingeniør
jacob@naava.no
469 49 615



Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (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, rekkverk, 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 grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- 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 vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med malte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Uinnredet kryploft med takkonstruksjon av tre og W-takstoler over hoveddelen. Undertak av bord og plater, med isolasjon mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen mot øst er innebygd og har begrensede inspeksjonsmuligheter. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning. Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Det er stedvis foretatt utskifting av vinduer siden byggeåret. Det er registrert vinduer som er utskiftet på 1980-tallet, i 2015 og 2021 i stue mot vest, samt et vindu fra 2021 på soverom mot vest og ett vindu i stuen registrert fra 2022. Ytterdørene er av treverk, med malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Garasjeport i treverk.

Balkongdøren er fra 2021. Terrasse mot vest med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Terrassen er delvis etablert over en eldre støpt plate og delvis med trebjelkelag under den overbygde delen. Deler av terrassen er overbygd med tak av plastplater. Det er montert markise og etablert trapp ned til hagen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av laminat og beleg. Det er ikke etablert radonspærre, og det er ikke utført radonmåling. Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke inne i boligen. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig malt tretrapp mellom boligens nivåer, med malt rekkverk av tre. Innvendige dører er både slette dører og fyllingsdører. Selger opplyser i egenerklæringen at det forekom maur i 2025. Det ble behandlet med maurmiddel på terrassen, og ifølge selger har mauren ikke kommet tilbake etter behandlingen. Selger opplyser ikke å kjenne til forekomst av skjeggekke i boligen. Maurart er ikke oppgitt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv, tapetserte veggflater og platekledd himling. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i baderomsinnredning, speilskap med belysning samt hjørnebadekar med veggmontert blandeblender, hånddusj og dusjheng. Det er etablert gulvsluk ved badekaret. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det

foreligger ingen dokumentasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvite, profilerte skapfronter og glatte skuffefronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med mørkt gulvbelegg, tapet på veggene og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett. Toalettrommet har naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Prod.dato. på utedel er 2023. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Boligen har et elektrisk anlegg av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder både skrusikringer og automatsikringer. Det er montert AMS-måler, og kursfortegnelse finnes på skapdøren. Det er etablert elbillader ved garasjen. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	143 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger eldre godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning og rombruk avviker fra disse. Tidligere mat-/sykkelbod benyttes som soverom, og klær/bod inngår i entré/gang. Dette er søknadspliktige bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjenning av disse endringene er ikke dokumentert.

Vedtak datert 03.02.2000 omfatter bruksendring av tidligere carport til boligformål og godkjenning av garasje, med midlertidig dispensasjon på ubestemt tid. Garasjen kan kreves fjernet ved konflikt med eventuell framtidig vei. Vedtaket dokumenterer ikke godkjenning av øvrige bruksendringer. Uavklart godkjenningsstatus må avklares med kommunen.

På bakgrunn av endringene tas det særskilt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner. Omfang og utførelse kan ikke avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Dette må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

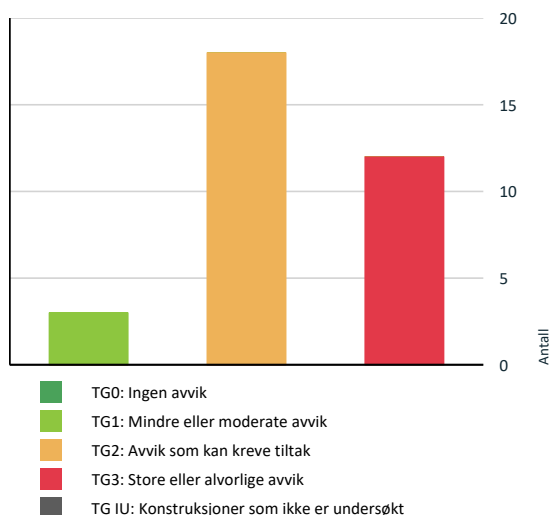
Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

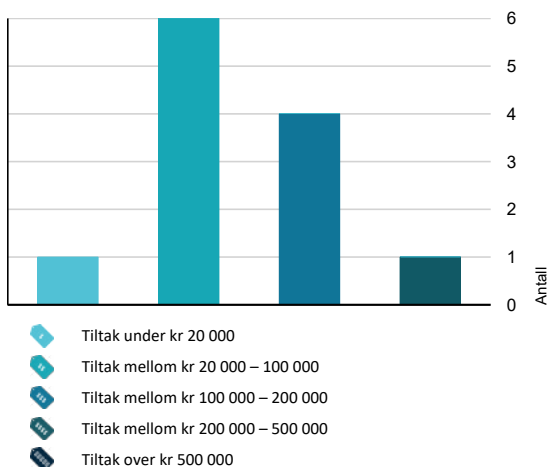


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1966, bærekonstruksjon i tre, original takisolasjon, original isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2022

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen har en varierende og hovedsakelig eldre standard. Enkelte oppgraderinger er utført over tid, men boligen fremstår samlet med behov for modernisering.

Vedlikehold

Boligen bærer preg av alder og bruk, og det er registrert vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av varierende omfang.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med malte metallplater. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er av ukjent dato. Det er registrert slitasje og avskalling i overflatebehandlingen, samt stedvis rust. Deler av taket har meget lav takvinkel, og det er registrert stående vann. Forholdene gir økt risiko for utettheter og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen bør utbedres eller skiftes for å hindre videre slitasje, rust og avskalling. Stående vann og lav takvinkel øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, og tiltak bør iverksettes for å sikre tilstrekkelig avrenning. Manglende utbedring kan føre til omfattende skader og økte utbedringskostnader på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert begroing og avleiringer i takrenner, samt stedvis avskalling og rust på beslag ved takfoten. Flere komponenter er av eldre dato og har slitasje.

Det er målt forhøyet fuktighet i treverket rundt pipen på loftet. Tettheten ved pipebeslag og overgangen mot taktekkingen bør undersøkes nærmere. Årsaken til fuktigheten er ikke fastslått.

- Det er registrert værslitte og/eller råteskadde vindskiebord på taket.

Konsekvens/tiltak

- Takrenner og nedløp bør renses. Fall, skjøter, innfestinger og vannavledning kontrolleres. Rustskadde beslag og deler med svekket funksjon utbedres eller skiftes ut.

Pipebeslag, pipehatt og tilslutninger mot taktekkingen må kontrolleres nærmere, og eventuelle utettheter utbedres. Utskiftning av eldre beslag bør samordnes med eventuell fornying av taktekkingen.

- Takrenner bør renses for begroing og avleiringer for å sikre god vannavrenning og forhindre tette renner, som kan føre til fuktskader på bygningen.

Rust og avskalling på beslag ved takfoten bør utbedres for å hindre videre korrosjon og lekkasjer.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av tettheten ved pipebeslag og overgangen mot taktekking for å avdekke årsaken til forhøyet fuktighet i treverket rundt pipen. Dersom lekkasje påvises, må nødvendige utbedringer utføres for å unngå ytterligere fuktskader og råte.

Tilstandsrapport

- Værslitte og/eller råteskadde vindskiebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av takkonstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Uinnredet kryploft med takkonstruksjon av tre og W-takstoler over hoveddelen. Undertak av bord og plater, med isolasjon mot underliggende rom. Deler av takkonstruksjonen mot øst er innebygd og har begrensede inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Det ble målt forhøyet fuktighet flere steder på loftet, spesielt i treverket rundt pipen. Det er også synlige fuktmerker og mørk misfarging i treverk og undertak i dette området. Årsaken til fuktpåvirkningen og det samlede skadeomfanget er ikke avklart. Tidligere rapport omtaler i tillegg begrenset ventilerings og råte i taktro mot sør i den østlige delen.

Konsekvens/tiltak

- Punktert dampspærre kan føre til fuktvandring inn i konstruksjonen, med risiko for kondens, mugg- og råteskader.
- Det anbefales å lokalisere og tette skader i dampspærren for å gjenopprette funksjonen og redusere fuktrisiko.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Årsaken til den forhøyede fuktigheten må undersøkes og utbedres. Takteking, beslag og tilslutninger rundt pipen må kontrolleres, sammen med loftets ventilerings. Skadeomfanget må kartlegges, også i tilstøtende og innebygde konstruksjoner der det er nødvendig. Eventuelt råteskadet treverk må skiftes ut, og uttørring må følges opp med kontrollmålinger. Omfang er ukjent og må avklares.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse og har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Avstand mellom bordkledning og terreng er stedvis kort.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom bordkledning og terreng, for eksempel ved å kappe kledningen og beise endene. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktopptrekk og råteskader i trekonstruksjonen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre og har 2-lags glass. Det er stedvis foretatt utskifting av vinduer siden byggeåret. Det er registrert vinduer som er utskiftet på 1980-tallet, i 2015 og 2021 i stue mot vest, samt et vindu fra 2021 på soverom mot vest og ett vindu i stuen registrert fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er av treverk, med malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Garasjeport i treverk.

Balkongdøren er fra 2021.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er registrert råte i garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Garasjeporten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre råteskader og redusere risikoen for svekket funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse mot vest med dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Terrassen er delvis etablert over en eldre støpt plate og delvis med trebjelkelag under den overbygde delen. Deler av terrassen er overbygget med tak av plastplater. Det er montert markise og etablert trapp ned til hagen.

Vurdering av avvik:

- Terrassebordene er værslitte og har sprekker.

Den eldre støpte platen under deler av terrassen har registrert nedbrytning og avskalling. Tilstanden til platen og underliggende opplegg bør kontrolleres nærmere for å avklare utbedringsomfanget.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, skader og svekket bæreevne. Manglende utbedring kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på terrassen.

Den eldre støpte platen og underliggende opplegg bør kontrolleres nærmere for å avklare utbedringsomfanget. Dersom skader ikke utbedres, kan dette medføre redusert stabilitet og bæreevne, samt økt risiko for ytterligere nedbrytning og følgeskader på konstruksjonen.



Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG



TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke inne i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Ytterligere kontroll av ildsted og pipe anbefales.

Tilstandsrapport

TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det ble registrert stedvis utilfredsstillende ventilering i krypkjelleren.

Fuktnivået i treverket var stedvis over anbefalt nivå.

Det ble observert flere fuktmerker i treverk og plater.

Rundt rørgjennomføringer fra våtrom ble det registrert fuktighet og/eller pågående lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømming i krypkjelleren, og fuktige områder bør utbedres.

Fuktnivået i treverket må reduseres, og årsaken til forhøyet fukt må kartlegges og utbedres for å unngå råte og soppdannelse.

Fuktmerker i treverk og plater bør undersøkes nærmere, og eventuelle skadede materialer må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling.

Rundt rørgjennomføringer fra våtrom må lekkasjer utbedres og tetting utføres fagmessig for å forhindre ytterligere fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader, soppevekst og forringelse av byggets bæreevne, samt økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp mellom boligens nivåer, med malt rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er både slette dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser i egenerklæringen at det forekom maur i 2025. Det ble behandlet med maurmiddel på terrassen, og ifølge selger har mauren ikke kommet tilbake etter behandlingen. Selger opplyser ikke å kjenne til forekomst av skjeggekke i boligen. Maurart er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser at det har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

- Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Badet har belegget på gulv, tapetserte veggflater og platekledd himling. Rommet er utstyrt med servant nedfelt i baderomsinnredning, speilskap med belysning samt hjørnebadekar med veggmontert blandebatteri, håndduks og dusjforheng. Det er etablert gulvsluk ved badekaret.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra badet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av lekkasje fra sluk/rør fra badet, samt tiltak for å tørke ut og kontrollere fukt i omkringliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fuktskader, råte og eventuelt soppdannelse i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert inneliv.
- Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene.

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er mulig å foreta inspeksjon og måling fra krypkjeller. I krypkjelleren er det registrert pågående lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, og det er fuktig rundt rørgjennomføringen i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring av lekkasje fra sluk/rør fra vaskerommet, samt tiltak for å tørke ut og kontrollere fukt i omkringliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen av å ikke utbedre lekkasjen er økt risiko for fuktskader, råte og eventuelt soppdannelse i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innneklima.
- Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av eldre dato med hvite, profilerte skapfronter og glatte skuffefronter. Benkeplate i laminat med oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenken. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del skader og slitasje på overflater på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør vurderes utbedret eller fornyet for å opprettholde funksjon og estetikk.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTRUM

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med mørkt gulvbelegg, tapet på veggene og malte plater i himlingen.

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvstående toalett.

1. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutsifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp fra våtrom i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje/avvik i sluk/avløp bør utbedres snarest for å hindre lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til vannskader, fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

1 TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue. Prod.dato. på utedel er 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

1 TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det drypper fra ventilen på varmtvannsberederen, og det er vått rundt varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Ventilen på varmtvannsberederen bør kontrolleres og eventuelt skiftes for å hindre videre lekkasje.

Dersom lekkasjen vedvarer, kan det føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen har et elektrisk anlegg av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder både skrusikringer og automatsikringer. Det er montert AMS-måler, og kursfortegnelse finnes på skapdøren. Det er etablert elbillader ved garasjen.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader. Det anbefales at anlegget vurderes av en kvalifisert elektriker.



Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent. Stedvis er det registrert vorteplast, men det er ikke kjent hvor dette er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er i krypkjeller registrert tegn på og målt fuktighet i vegger mot terreng, noe som indikerer at fuktsikring og drenering har liten eller ingen effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fuktsikring og drenering for å avdekke årsak til fukt i vegger mot terreng. Mangelfull eller ineffektiv fuktsikring og drenering kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og sopp i konstruksjonen, samt redusert inneliv. Tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdene og hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betong/sparesteinsmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekke-dannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkekannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen, samt redusere risikoen for fremtidige skader på bygningen.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Utvendig vannledning er i tidligere slagsoppgave opplyst å være av plast (PEL) fra 2007, mens utvendig avløpsledning er oppgitt å være av støpejern fra 1965. Opplysningene er ikke verifisert ved denne gjennomgangen. Løsning for bortledning av overvann og avløp fra dreneringen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Avløpsledningen har høy alder ut fra opplysningene i tidligere rapport. Det foreligger ikke dokumentasjon på konkrete skader eller funksjonssvikt i de utvendige vann- og avløpsledningene. Fuktforholdene i krypkjelleren dokumenterer ikke alene feil på disse ledningene og omtales under fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Ledningenes alder, materiale og eventuelle tidligere utskiftninger bør avklares. Ved tegn til lekkasje, tilstopping eller redusert avløpskapasitet bør det utføres nærmere undersøkelser, eventuelt kamerainspeksjon. Bortledning av takvann, overvann og drensavann bør kartlegges i forbindelse med vurdering av dreneringen.

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

Fremmerholvegen 1 , 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

143 m²/143 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, Bad, Toalettrom, Vaskerom, 4 Soverom, Gang, Bod, Garasje, Hobbyrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 700 000

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fremmerholvegen 3,6011 ÅLESUND 114 m² 1966 4 sov	21-08-2025	3 750 000	3 775 000		3 775 000	32 543
2 Nedre Holen 9D,6011 ÅLESUND 154 m² 1980 3 sov	02-09-2023	3 990 000	3 700 000		3 700 000	24 026
3 Myrdalsvegen 18,6011 ÅLESUND 171 m² 1963 3 sov	14-07-2026	4 800 000	4 050 000		4 050 000	23 684
4 Fremmerholvegen 16,6011 ÅLESUND 177 m² 1965 5 sov	27-08-2026	4 300 000	4 150 000		4 150 000	23 446
5 Fremmerholvegen 1,6011 ÅLESUND 125 m² 1966 3 sov	21-05-2024	3 200 000	3 200 000		3 200 000	22 378
6 Einevegen 18,6011 ÅLESUND 178 m² 1967 2 sov	19-10-2025	3 780 000	3 900 000		3 900 000	21 910
7 Gøtevegen 21,6010 ÅLESUND 157 m² 1924 3 sov	12-09-2026	3 500 000	3 200 000		3 200 000	20 382
8 Brusdalsvegen 177,6011 ÅLESUND 149 m² 1962 2 sov	28-02-2024	4 000 000	3 950 000		3 950 000	19 363
9 Storeløkken 18,6011 ÅLESUND 148 m² 1972 3 sov	19-05-2025	4 500 000	4 000 000		4 000 000	17 544
10 Øvre Holen 97,6011 ÅLESUND 163 m² 1950 2 sov	14-05-2026	1 990 000	2 600 000		2 600 000	15 951

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.

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 480 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
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.	2 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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

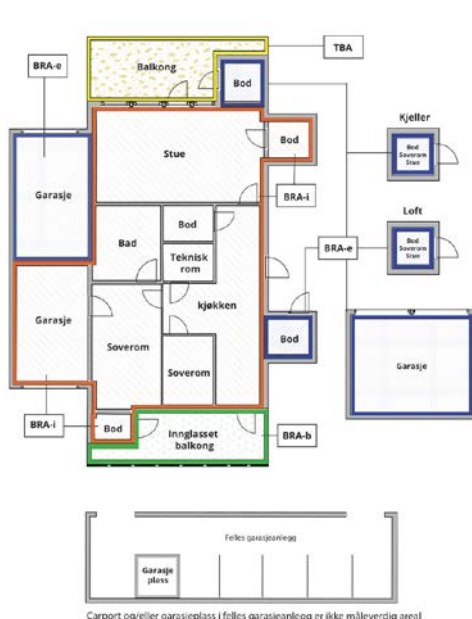
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	143			143	34
SUM	143				34
SUM BRA	143				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, bad, toalettrom, vaskerom, soverom, soverom, soverom, soverom, gang, bod, garasje, hobbyrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger eldre godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning og rombruk avviker fra disse. Tidligere mat -/sykkelbod benyttes som soverom, og klær/bod inngår i entré/gang. Dette er søknadspliktige bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel. Godkjenning av disse endringene er ikke dokumentert.

Vedtak datert 03.02.2000 omfatter bruksendring av tidligere carport til boligformål og godkjenning av garasje, med midlertidig dispensasjon på ubestemt tid. Garasjen kan kreves fjernet ved konflikt med eventuell framtidig vei. Vedtaket dokumenterer ikke godkjenning av øvrige bruksendringer. Uavklart godkjenningsstatus må avklares med kommunen.

På bakgrunn av endringene tas det særskilt forbehold om eventuelle inngrep i skjulte bærende og avstivende konstruksjoner. Omfang og utførelse kan ikke avklares ut fra tilgjengelig underlag og synlige forhold. Rapporten bekrefter derfor ikke at slike endringer er konstruksjonsmessig forsvarlige eller offentlig godkjent. Dette må avklares gjennom byggesaksdokumentasjon og nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er innvendig forbindelse mellom garasje og bolig via bod. Tilfredsstillende tetthet og ventilasjon er ikke dokumentert. Løsningen bør kontrolleres av fagkyndig med hensyn til spredning av eksos, røyk og brann, herunder eventuelle krav til brannskille og brannndør. Påviste mangler må utbedres.

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Jo Atle Løvliid	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	32	1	47	0	1353.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Fremmerholvegen 1							
Hjemmelshaver							
Løvliid Jo Atle							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Fremmerholen i Ålesund kommune, i et etablert boligområde med omkringliggende småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, Fremmerholvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ifølge kommunale opplysninger ligger eiendommen i et uregulert område. Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Ålesund 2016–2028, vedtatt 09.03.2017, og er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Planopplysningene angir også nåværende adkomstvei og framtidig gangvei. Kommunen opplyser at det ikke er registrert reguleringsarbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Om tomten

Festet tomt med beregnet areal på 1 353,9 m² ifølge matrikkelen. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gruset gårdsplass og uteplasser.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som festegrund, gnr. 32, bnr. 1, fnr. 47. Oppdatert festekontrakt, festeavgift og fullstendig grunnboksutskrift er ikke fremlagt i det gjennomgåtte materialet. Gjeldende festevilkår og eventuelle tinglyste rettigheter og heftelser må derfor avklares.

Kommunen innvilget 03.02.2000 søknad om bruksendring av tidligere carport til boligformål og godkjenning av garasje, med midlertidig dispensasjon på ubestemt tid. Vedtaket opplyser at garasjen kan kreves fjernet dersom den kommer i konflikt med eventuell framtidig vei.

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Planskisse	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fremmerholvegen 1, 6011 ÅLESUND
Gnr 32 - Bnr 1
1508 ÅLESUND

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND



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 tilbakeholdt, 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.

Undersøkelsesnivå 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. Funksjonsprøving 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 tilgjengelige, 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 bruker av rapporten 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 eierseksjonsloven 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."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0192/26	
Selger 1 navn	
Jo Atle Løvlid	
Gateadresse	
Fremmerholvegen 1	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6011
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	89072547

Document reference: 2-0192/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JAL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JAL

2

Document reference: 2-0192/26

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.
☒ Nei ☐ Ja
- 25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2-0192/26

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2-0192/26

Initialer selger: JAL

4

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jo Atle Løvlid	3daaeecde2b1ee63b2be 7cff1ec3b4f4091a8f84	15.09.2026 16:02:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0192/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Fremmerholvegen 1 - Nabolaget Fremmerholen/Nedre Holen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Dekkmann	4 min 
Linje 12	0.3 km
 Ålesund Lufthavn, Vågar	28 min 

Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.)	17 min 
548 elever, 26 klasser	1.6 km
Åse skole (1-7 kl.)	6 min 
276 elever, 15 klasser	2.8 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 
489 elever, 19 klasser	1.4 km
Spjelkavik videregående skole	5 min 
492 elever	0.4 km
Borgund videregående skole	6 min 
730 elever, 54 klasser	0.5 km

Ladepunkt for el-bil

 brusdalveien 201	7 min 
 Recharge Esso Spjelkavik	12 min 

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

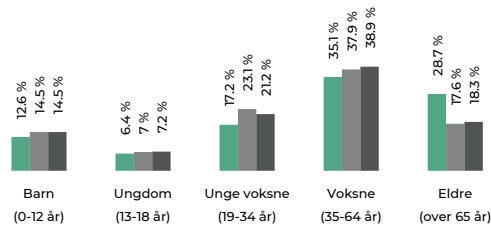
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fremmerholen/Nedre Holen	2 346	1 193
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fremmerholen barnehage (1-6 år)	1 min 
76 barn	0.1 km
Høgvoll barnehage (0-5 år)	15 min 
96 barn	1.3 km
Veslefrikk barnehage Ålesund (0-6 år)	15 min 
61 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Spjelkavik	12 min 
Søndagsåpent	1.1 km
Bunnpris Spjelkavik	13 min 
PostNord, søndagsåpent	1.1 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

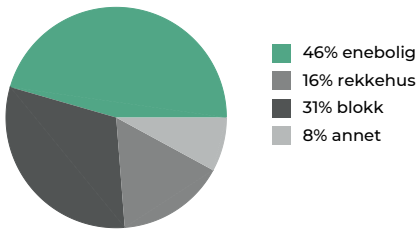
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

 Borgundhallen Aktivitetshall	4 min  0.3 km
 Borgund v.g. skule Aktivitetshall	5 min  0.4 km
 Spjelkavik Treningssenter	0 min 
 Sprek365 Spjelkavik	10 min 

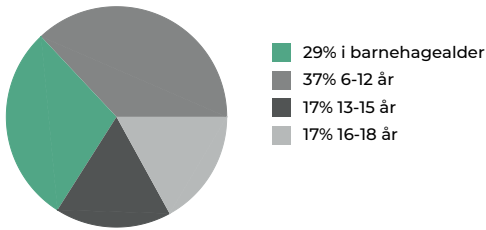
Boligmasse



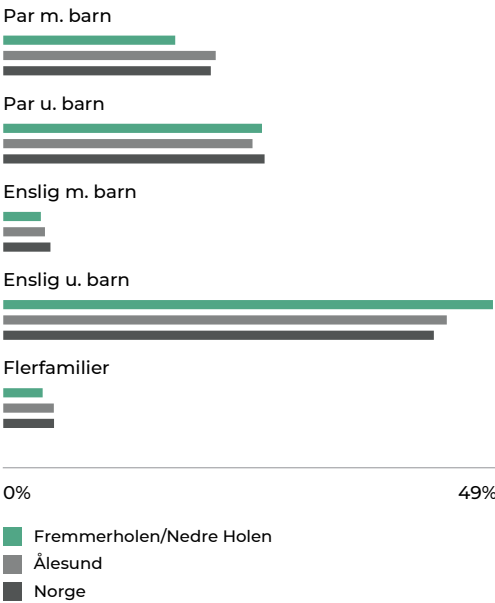
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	20 min 
 Apotek 1 Moa Gård	16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

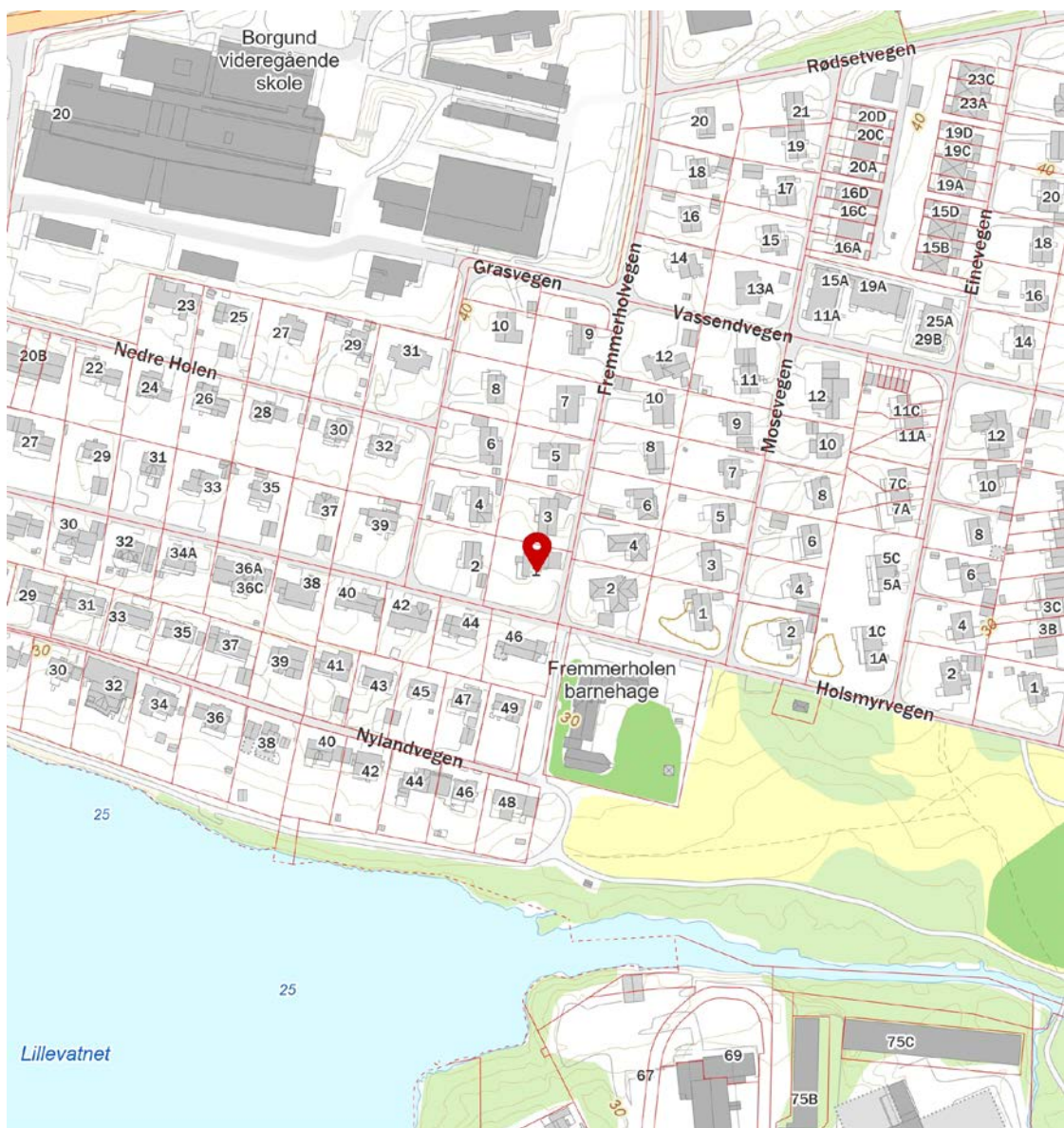
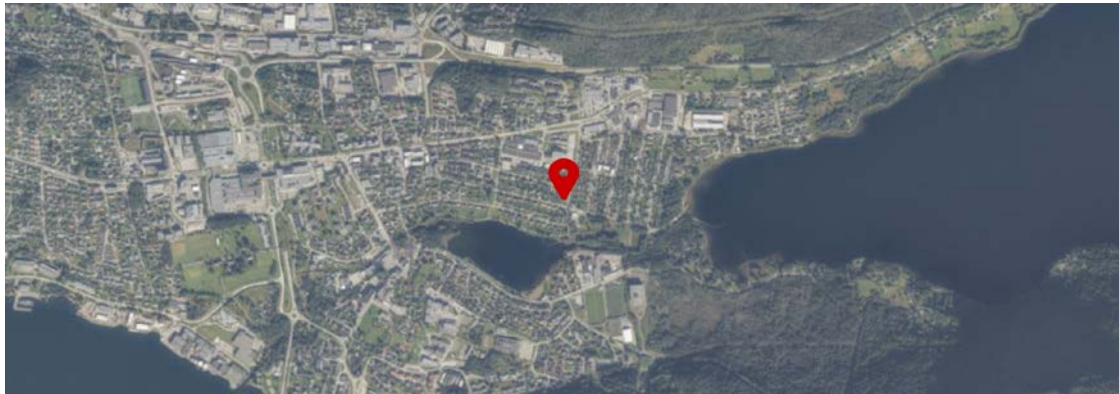


Familiesammensetning



Sivilstand

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



9. desember 1966

DB/SJ

Hr. Sigurd Hansen

FREMMERHOLEN

INNFLYTTINGSTILLATELSE.

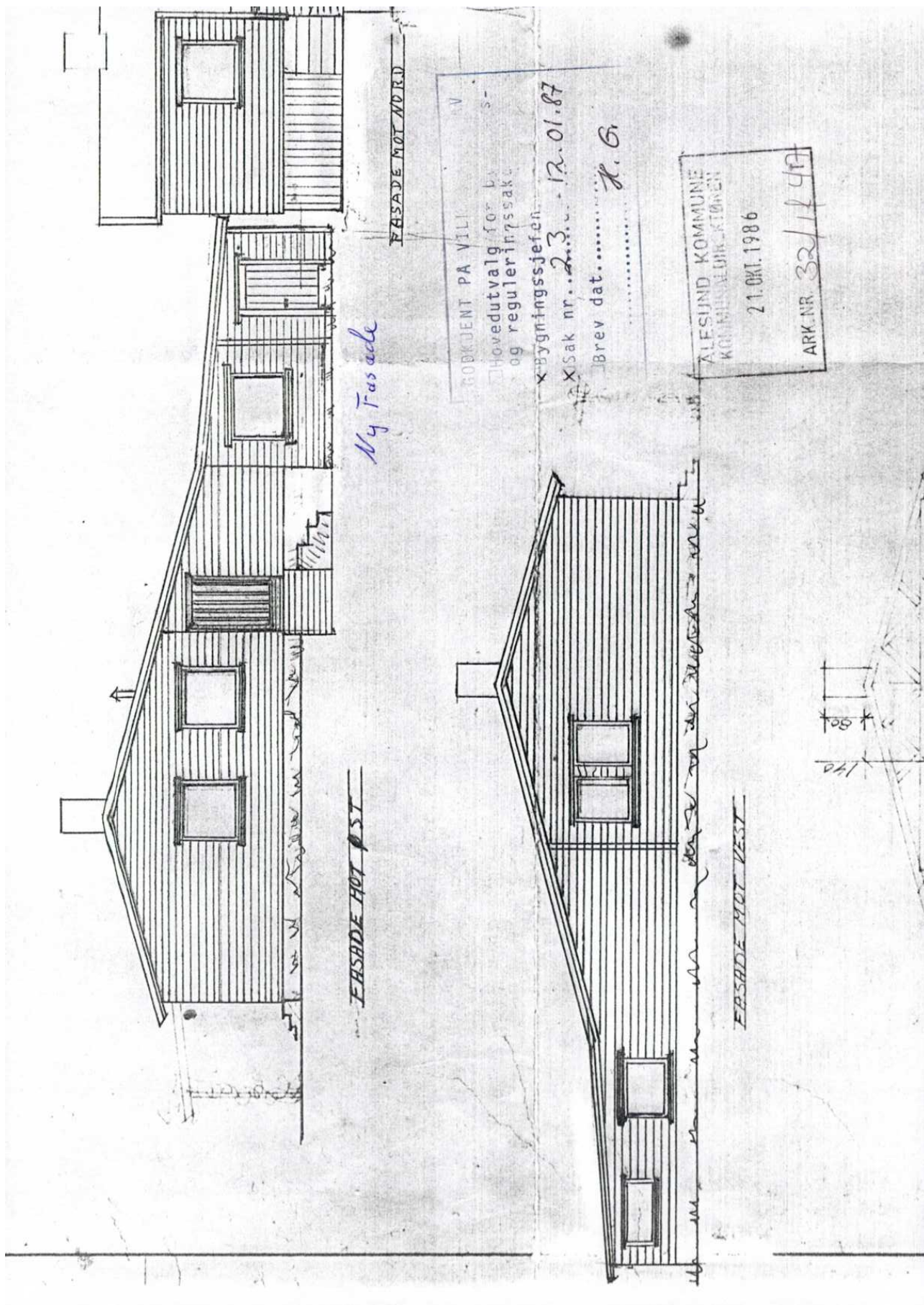
Ved kontroll for innflytting 8.11 66 var huset innflyttet.

Huset er praktisk talt ferdig; det gjenstår en del utvendige malerarbeider samt planering av tomten.

Frist for gjenslående arbeider settes til juni 1967.

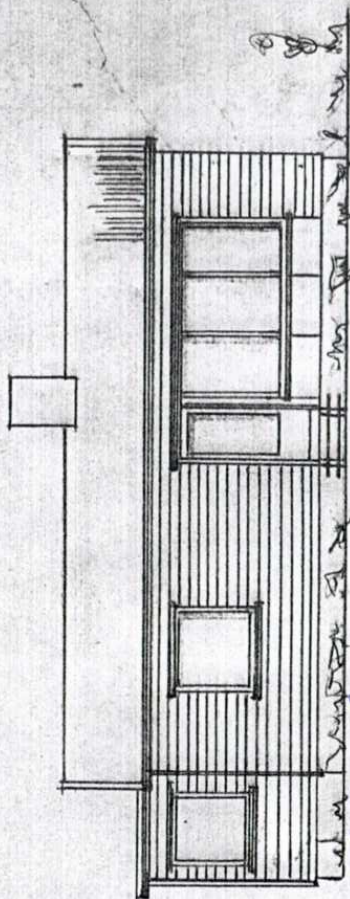
Dagnar Brekke
bygn.kontrollør

Gjenpart til Knut Voldsund
A/S økonomibbygg



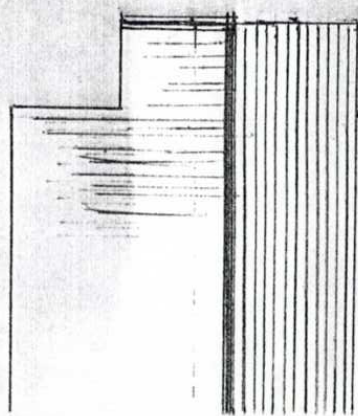
ALFRED E. E. E. E.
29. OCT. 1986
ARK.NR. 32/147

ODKJENT PÅ VILKAR SATT AV
☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker
☒ Bygningssjefen
☒ Sak nr. 23... dat. 12.01.87.
☐ Brev dat. K.G.



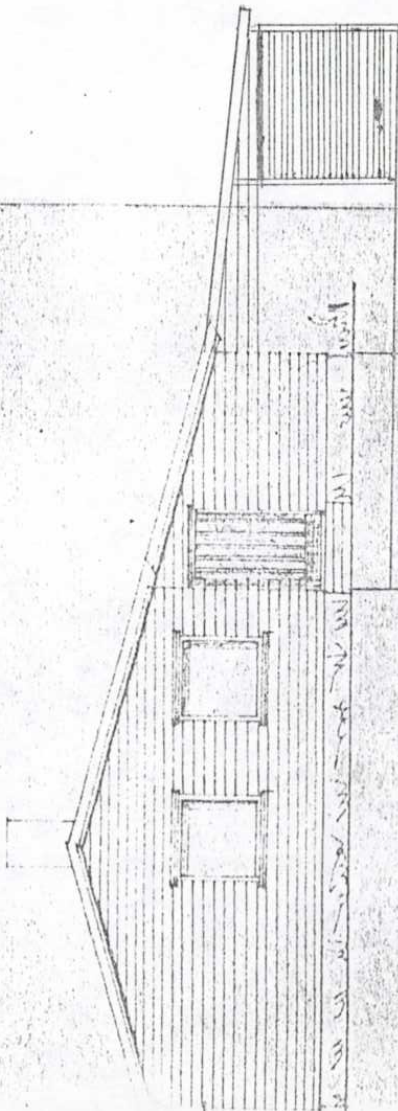
FASADE MOT SYD

Ny Fasade



FASADE MOT SYD

*utgår
med for under som vist
som som vist, skap som skissert
firdig lasket
pil
på m. skid.*



FRSDE NOT ØST

GODKJENT PÅ VILKAR SATT AV

☐ Hovedutvalg for bygnings- og reguleringsaker

☒ Bygningssjefen

☒ Sak nr 23..... dat 13.04.87

☐ Brev dat.....

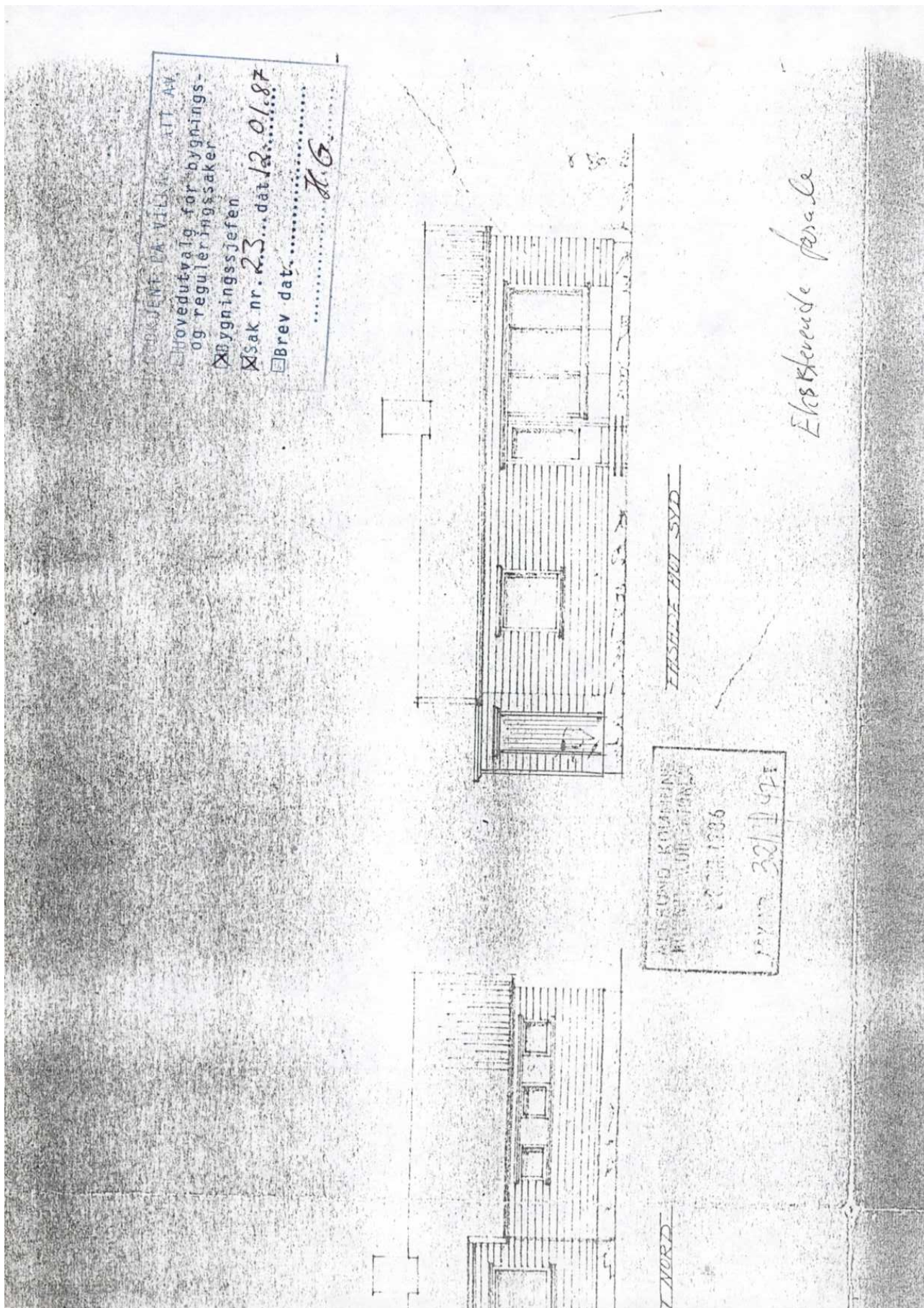
..... *K.G.*.....

REKVISITIO-KOMMUNE

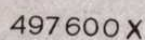
20.04.1987

APR NO 32/147

Rekvisitende ferdig



160/4974
No. 1111 1/12-86





ARKIV

Elisabeth og Oskar Nedregård
Postboks 180

6022 ÅLESUND

Saksbehandler
Siw S Rasmussen
Tlf. 70162617

Myndighet:	Vedtaksdato:	Saksnr:	Avslag:	Lov:
DELEGERT HOVEDUTVALG PLANSAKER	03.02.2000	87		

Deres ref:	Vår ref:	Dato:
	SR/2000/2568/32/1 F. 47 200000328	03.02.2000

**GNR. 32 BNR. 1 F. 47 - SØKNAD OM GODKJENNELSE AV OPPFØRT
GARASJE OG GODKJENNELSE AV CARPORT TIL SOVEROM/HOBBYROM EIER:
ELISABETH OG OSKAR NEDREGÅRD - ADRESSE: FREMMERHOLVN.1**

Viser til Deres søknad datert 19.01.00 vedr. ovennevnte.

Saksopplysninger:

Beliggenhet	Bydel nr. 07	Grunnkr. nr. 04
Søknad av	19.01.00	
Arbeidets/byggets art	Godkjennelse av carport til bolig og garasje	
Tiltakshaver	Elisabeth og Oskar Nedregård	

For området gjelder samt arealdelen av kommuneplan for Nørvasund-Spjelkavik behandlet av bystyret den 28.11.91.

Vurderinger:

Denne søknaden gjelder godkjenning av carport som er blitt tatt i bruk til boligformål, og godkjennelse av garasje som er satt opp uten tillatelse. Carporten ble i brev datert 11.10.73 godkjent. I søknad datert 17.10.86 ble det søkt om bruksendring for carporten, men dette ble avslått i del.sak nr.23/87. Denne er siden allikevel blitt tatt i bruk til boligformål. Boligen har skiftet eiere og Ålesund kommune har ikke fulgt opp denne saken siden det i 1986 ble søkt om bruksendring av carporten. Garasjen bryter byggelinjen mot vegen med 5m etter den reguleringsplanen som dette feltet er bygd ut etter. Denne planen ble aldri stadfestet. Før vegen eventuelt kan bygges ut må det foreligge en stadfestet reguleringsplan. Det er i arealdelen til kommuneplanen krav om reguleringsplan før utbygging. Ved en slik utbygging finner vi at garasjen kan komme i konflikt med en regulert veg, og derfor kan vi bare gi en midlertidig



Postadresse: Sentralbord:
Rådhuset Tlf 70 16 20 00
6022 Ålesund Faks 70 13 03 01

Besøksadresse: Ekspedisjon 6. et.
Rådhuset Tlf 70 16 26 00
Kjeller Wilhelmsenst. 11 Faks 70 13 36 34

Del.sak nr.87/00

2

dispensasjon etter pbl.§ 7. Det betyr at kommer garasjen i konflikt med en eventuell veg, kan det bli krevd at den fjernes.

Konklusjon:

På bakgrunn av ovennforstående vurderinger har vi fattet følgende

V e d t a k :

Søknad datert 19.01.00 om godkjenning av bruksendring for carport til boligformål og garasje blir innvilget idet det blir gitt midlertidig dispensasjon etter pbl.§ 7. på ubestemt tid.

Kvittering for betalt behandlingsgebyr for saker behandlet av kommunens bygningsmyndigheter (plan- og bygningslovens § 109). Faktura vil bli utsendt separat.

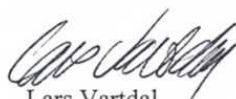
Videre gjøres merksam på at arbeidet er registreringspliktig til GAB-registeret og at den økte golvflaten medfører økning i de årlige vann- og kloakkavgifter.

Dette vedtak forutsetter at situasjonsplanen vedlagt søknaden er riktig.

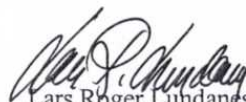
Gjeldende lover, forskrifter, vedtekter og reguleringsbestemmelser skal følges såfremt ikke særskilt dispensasjon gitt.

Dette vedtaket er fattet i h.h.t. gitt delegasjon. Vedtaket kan påklages i samsvar med eget vedlegg.

Med hilsen
plan- og bygningsavdelingen



Lars Vartdal
avdelingssjef



Lars Roger Lundan
seksjonsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Eierskifteforsikring : 5 års eierskifteforsikring er tegnet. Kopi av egenerklæringsskjema fra selger fåes v/henv. til vårt kontor.

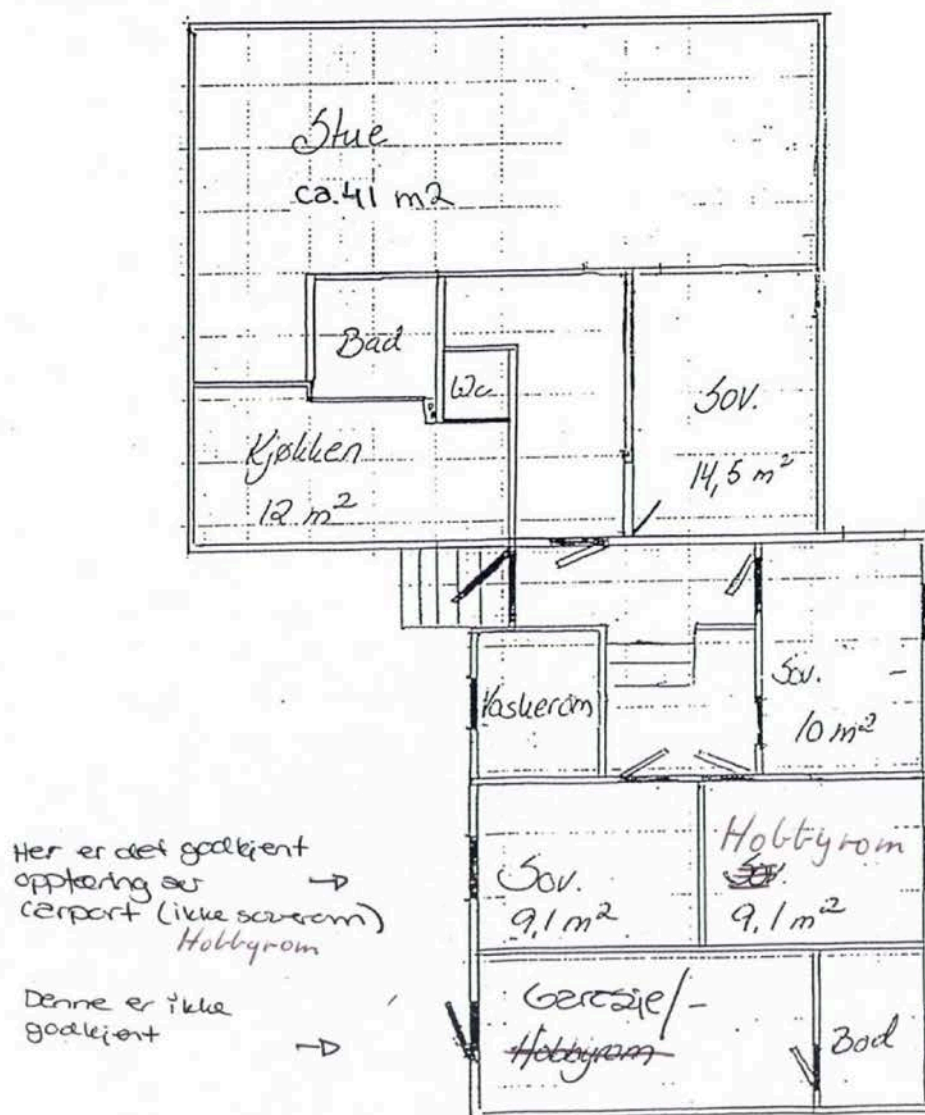
Eiendommens tilstand : Kjøperen(e) oppfordres til grundig besiktigelse. Eiendommen skal selges i den stand og stilling eiendommen befant seg i ved kjøpers besiktigelse, jfr. avhendingslovens § 3-9.

Prisantydning : Takst kr 1.300.000,- - BUD MOTTAS!
Omk. til statskassen ca. 2,6 %.

Visning : Avtales med vårt kontor.

ÅLESUND KOMMUNE	
TEKNISK SEKTOR	
JNR. 2568	24.01.00
MAPPE NR. _____	
ARK.NR. _____	

Som kjøper kan vi tilby Dem gratis fullverdiforsikring i Gjensidige Forsikring i 2 mnd. fra overtakelsesdato - uten at det koster deg noe!
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

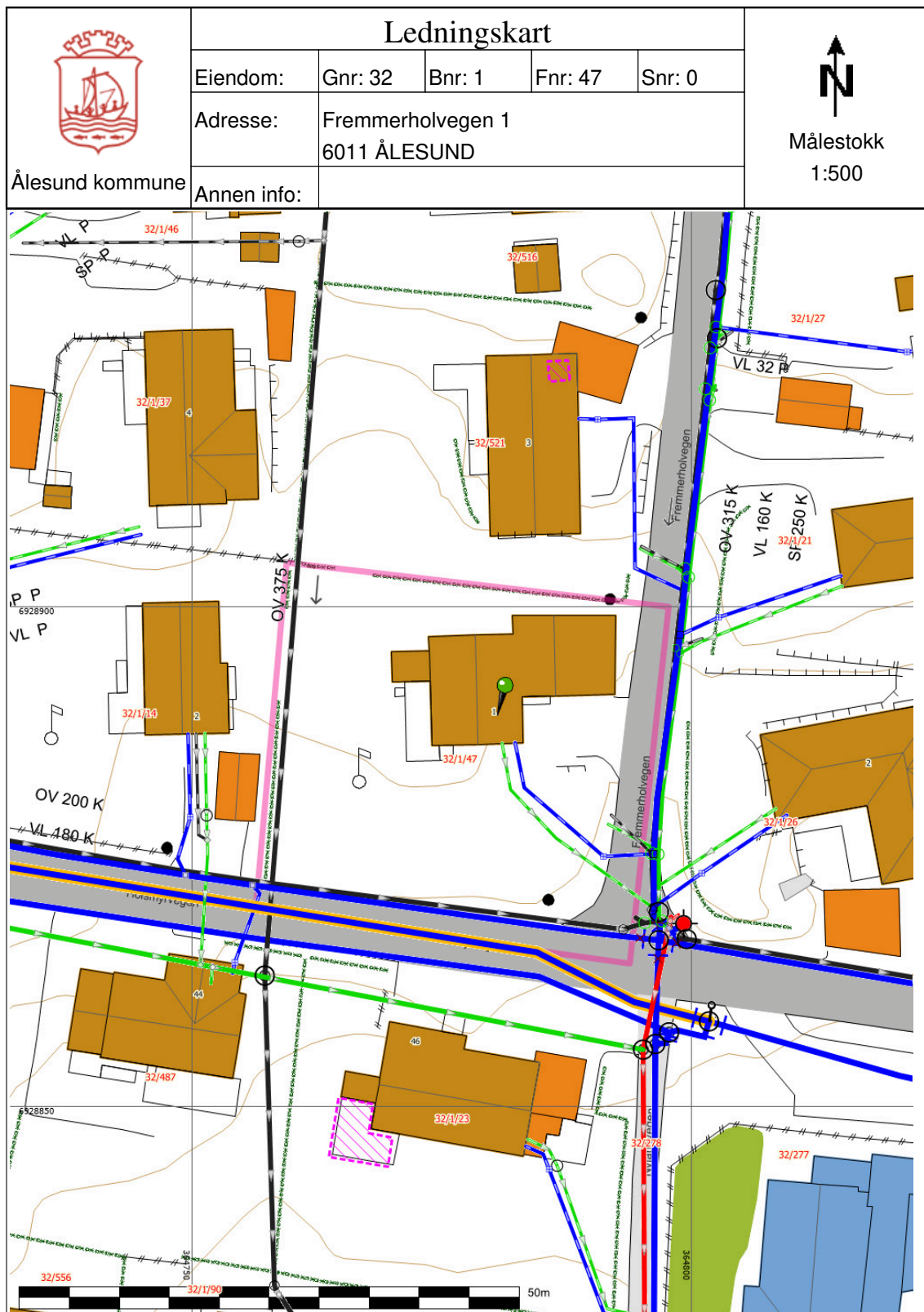




Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Bygningspunkt	 Byggetiltak Ca. angivelse
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Flaggstang	 Hekk
 Frittstående mur	 Gjerde	 Loddrett mur
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Hydrant
 Kumlokk	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Trapp	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
Eiendomsteig	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Annet	

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



Tegnforklaring

Kommunalveg gatenavn.	Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Flaggstang	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje, carport og uthus	Næring og carport	Hydrant
Kumlokk	Gang- og sykkelveg	Veg
Trapp	Høydekurve 1m Ålesund	Eiendomsteig
Lekeplass		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

VAPåskrift (1:1.000)	Hydrant	Kum	Pumpestasjon	Renseanlegg
Sandfangskum	Slamavskiller	Slamavskiller	Sluk	Sluk
AvløpFelles	Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning	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	



Tegnforklaring

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

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

 VAPåskrift (1:1.000)	 Hydrant	 Kum	 Pumpestasjon	 Renseanlegg
 Sandfangskum	 Slamavskiller	 Slamavskiller	 Sluk	 Sluk
 AvløpFelles	 Drensledning	 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Trekrør
 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	



Tegnforklaring

	Kommunalveg gatenavn.		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Eiendomsgrense_nøyaktigh<15		Eiendomsgrense_nøyaktigh>15		VeggFrittstående
	Hekk		MurFrittstående		MurLoddrett
	Gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	AnnetVegarealAvgrensning		Vegdekkekant		VegAnnenAvgrensning
	Byggetiltak Ca. angivelse		Forsenkingskurve Ålesund		Høydekurve 1m Ålesund
	RpOmråde vedtatt linje - på grunnen		RpOmråde vedtatt - på grunnen		RpGrense
	RpFormålgrense		Offentlig friområde		

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

	Euopa-Riksveg		Fylkesveg		Kommunal veg		Privat veg
	Offentlig gang og sykkelveg		Kommunal gang og sykkelveg		Privat gang og sykkelveg		
	Traktovog 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		Trekrør
	Vannledning		Datakabel		Gassledning				

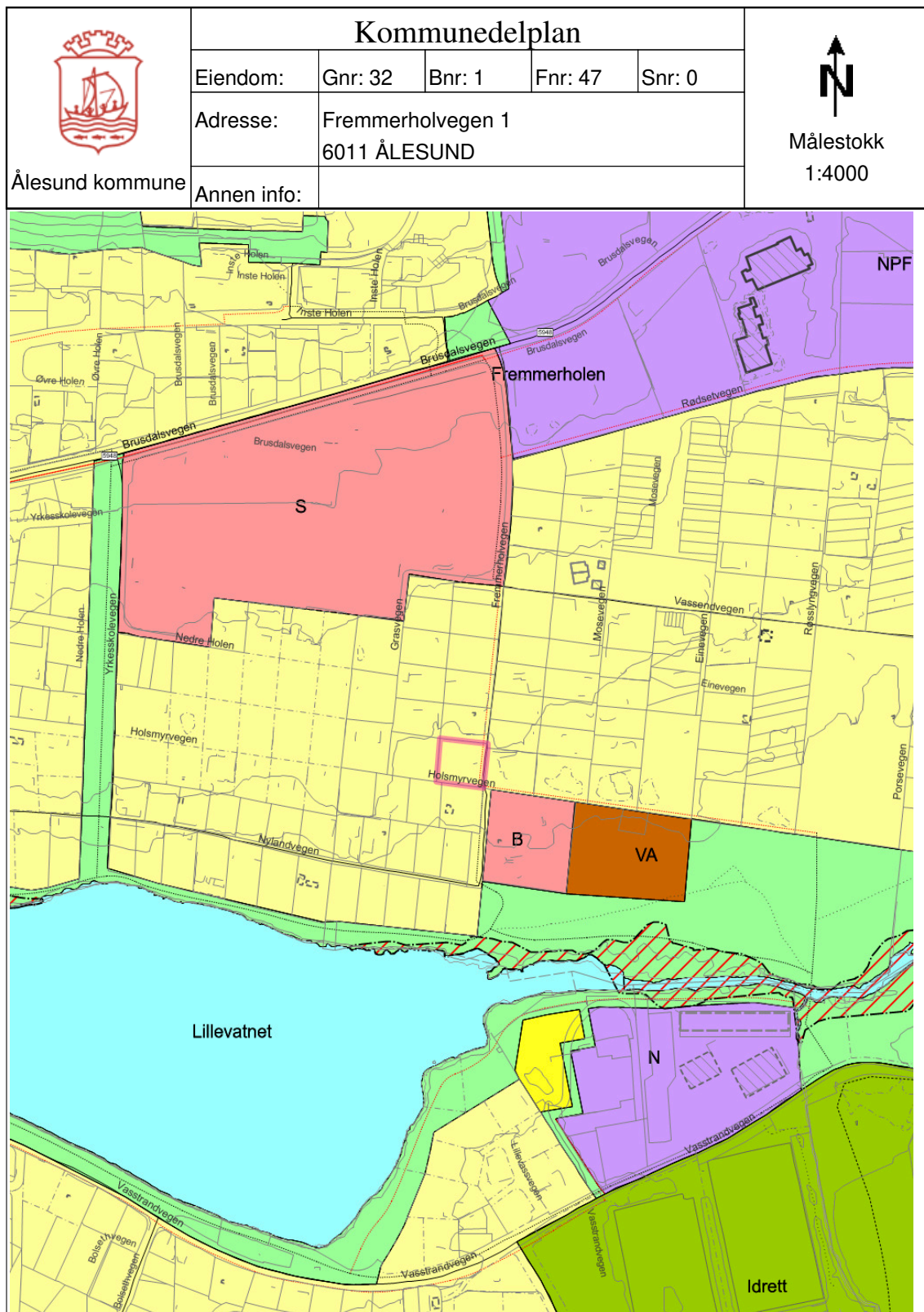
Ledningskartverket kan ikke gi noen garanti for riktigheten av punkt og ledningers plassering på kartet, eller egenskaper knyttet til disse som for eksempel dimensjoner og høyder.

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	



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15
 Eiendomsgrense fiktiv	 Idrettsanlegg	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Innsjøkant	 Takkant
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse	 KpOmråde kommunedelplan gjeldende
 Bygg godkjent revet	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig
 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende
 Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsbebyggelse - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Andre typer anlegg - Fremtidig	 Grønnstruktur - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 Naturområde - Nåværende		

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

 Ålesund kommune	Alle datasett (DOK)
---	------------------------------

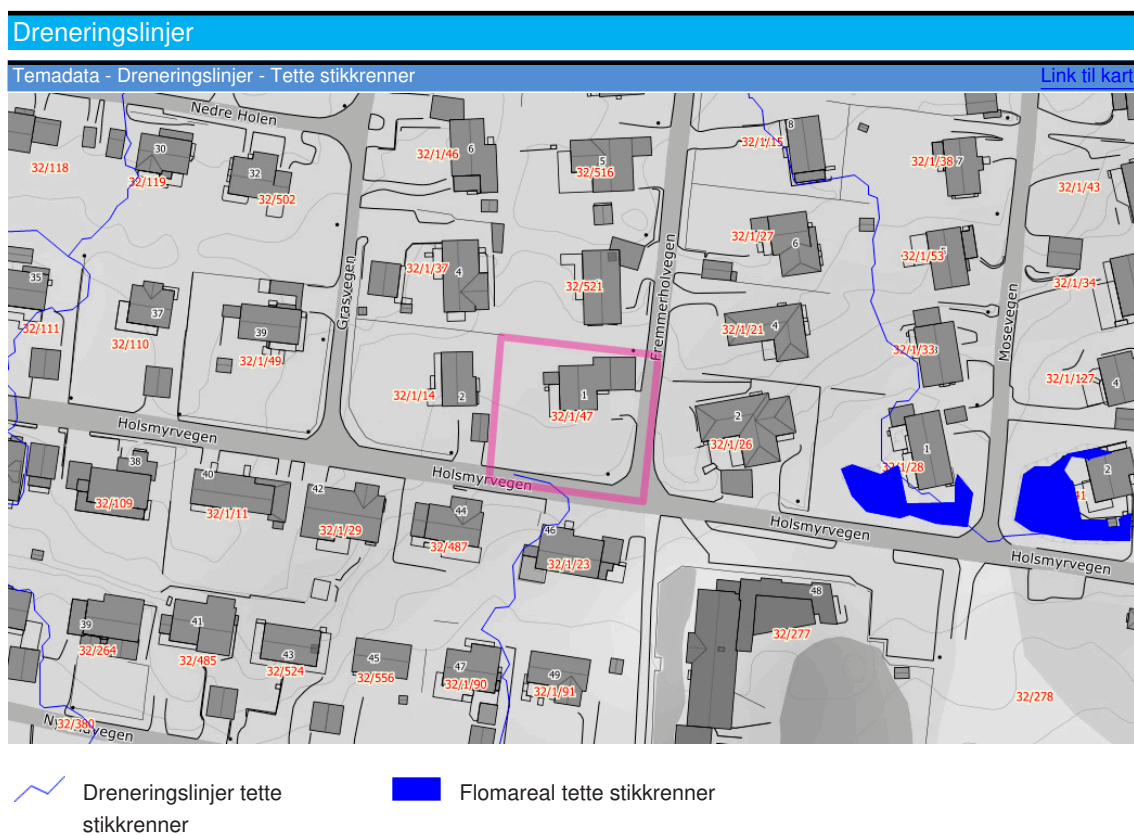
MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	32	1	47	0

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

Berørte datasett (11)

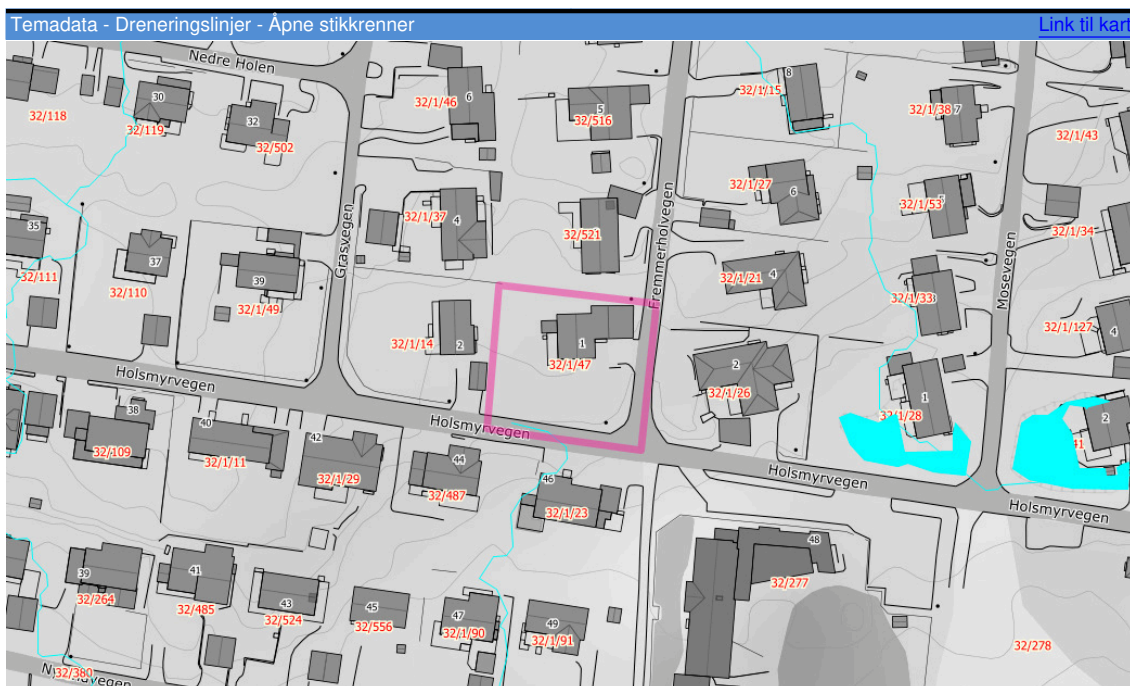
Tettsteder 2025	Befolkning på rutenett 250 m 2024
Radon aktsomhet	Løsmasser
Temadata - Landbruk - ar5	Vassdragsområde
Nedbørfelt til hav	Naturtyper i Norge - Landskap
Flom aktsomhetsområder	Stormflo og havnivå
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	



Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer tette stikkrenner	1	x		

Tema uten treff:

Flomareal dette stikkrenner

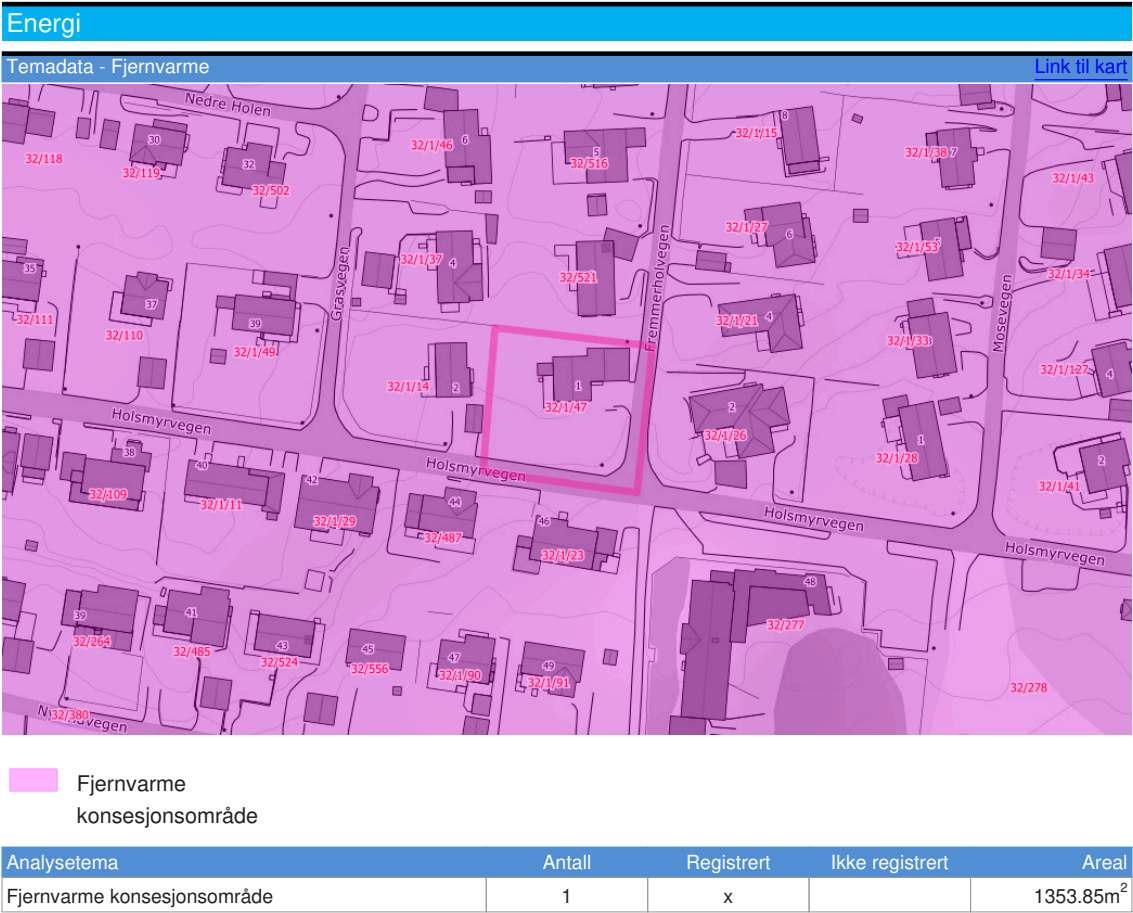


 Dreneringslinjer åpne stikkrenner
  Flomareal åpne stikkrenner

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Dreneringslinjer åpne stikkrenner	1	x		

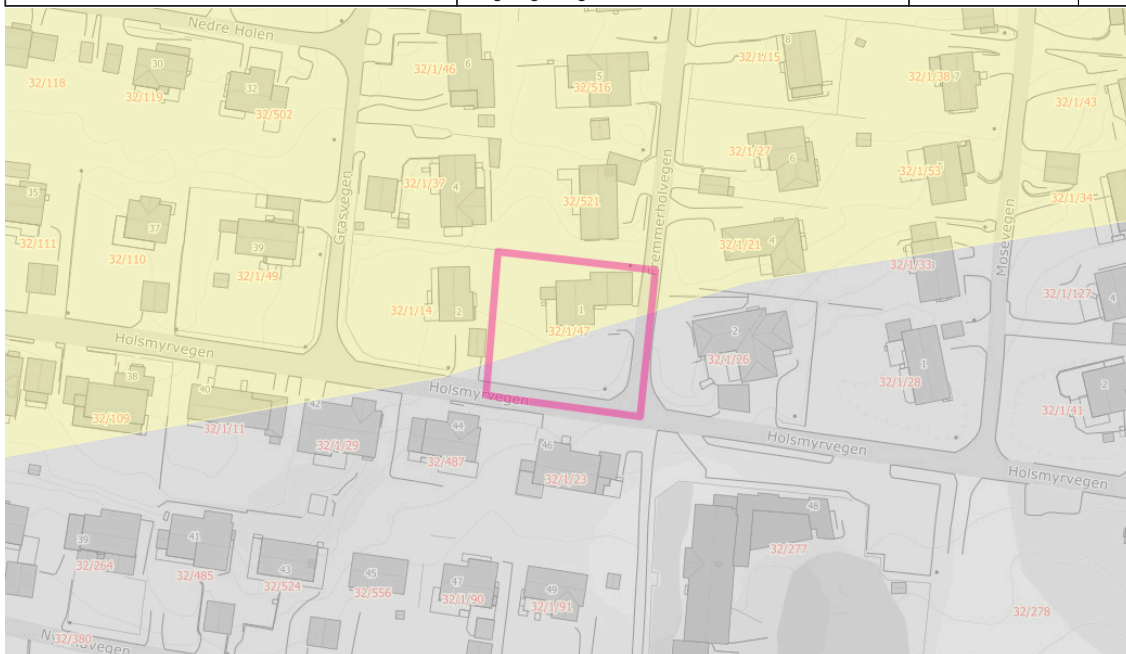
Tema uten treff:

Flomareal åpne stikkrenner



Geologi

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse	2021-12-20	Kart



Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

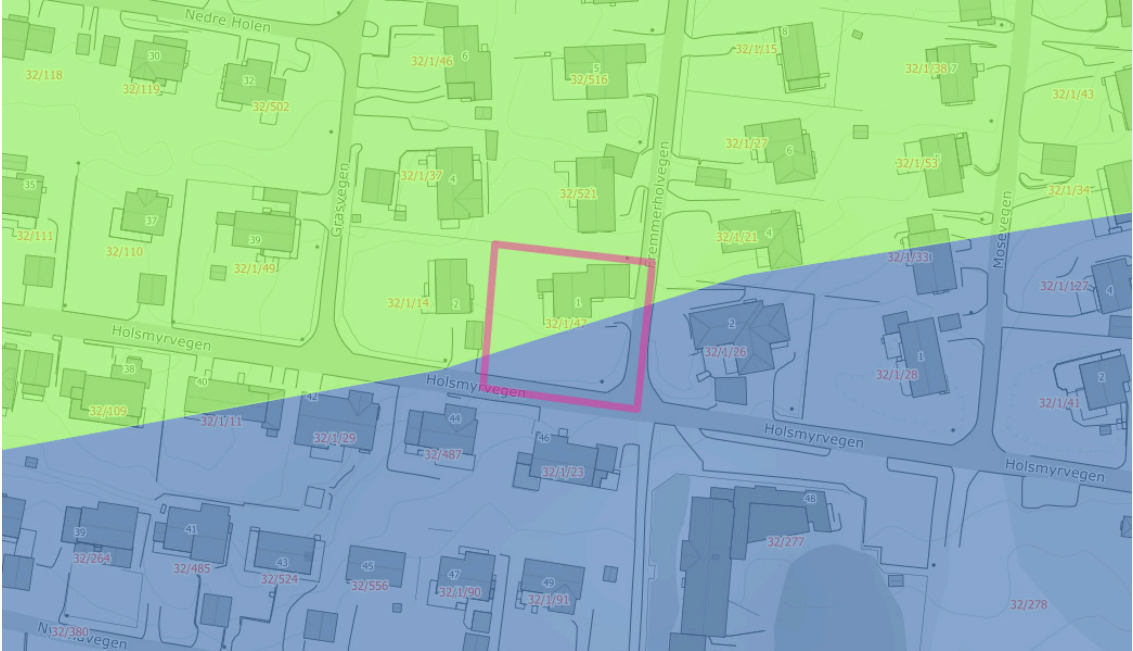
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		718.58m ²
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		635.28m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse	2024-06-22	Kart



Løsmasser - Tykk morene

Løsmasser - Marin strandavsetning

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		719.54m ²
Løsmasser - Marin strandavsetning	1	x		634.31m ²

Tema uten treff:

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

Natur

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Vassdragsområde	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		1353.85m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Nedbørfelt til hav	Norges vassdrags- og energidirektorat	0001-01-01	Kart



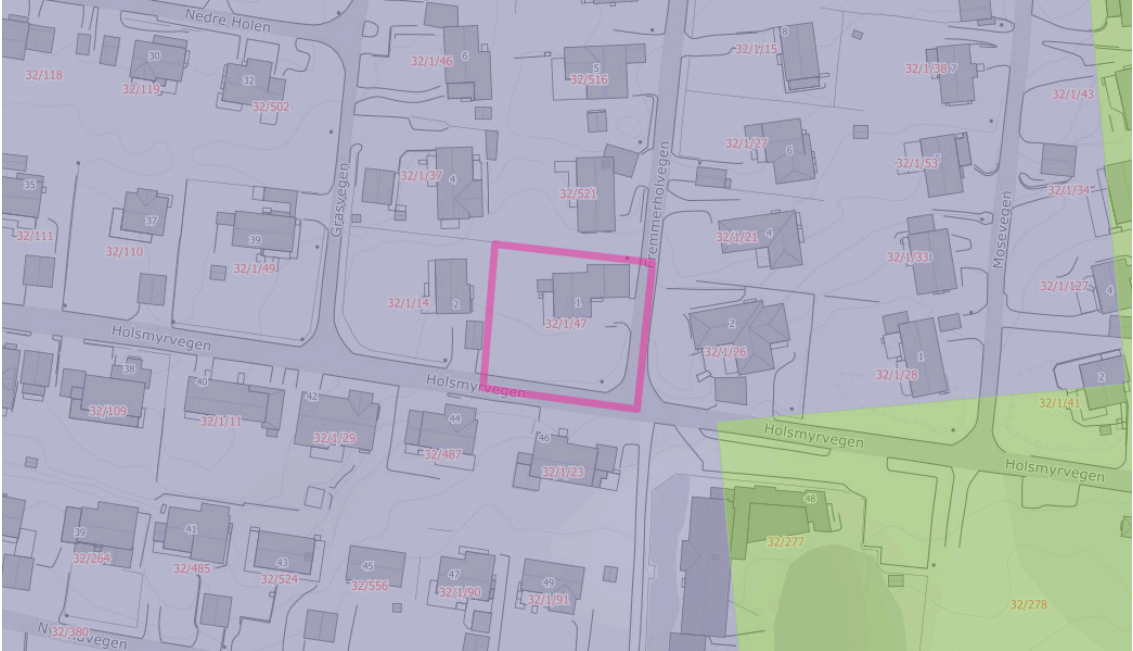
Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		1353.85m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	2025-11-27	Kart



Innenlandslandskap Kystlandskap

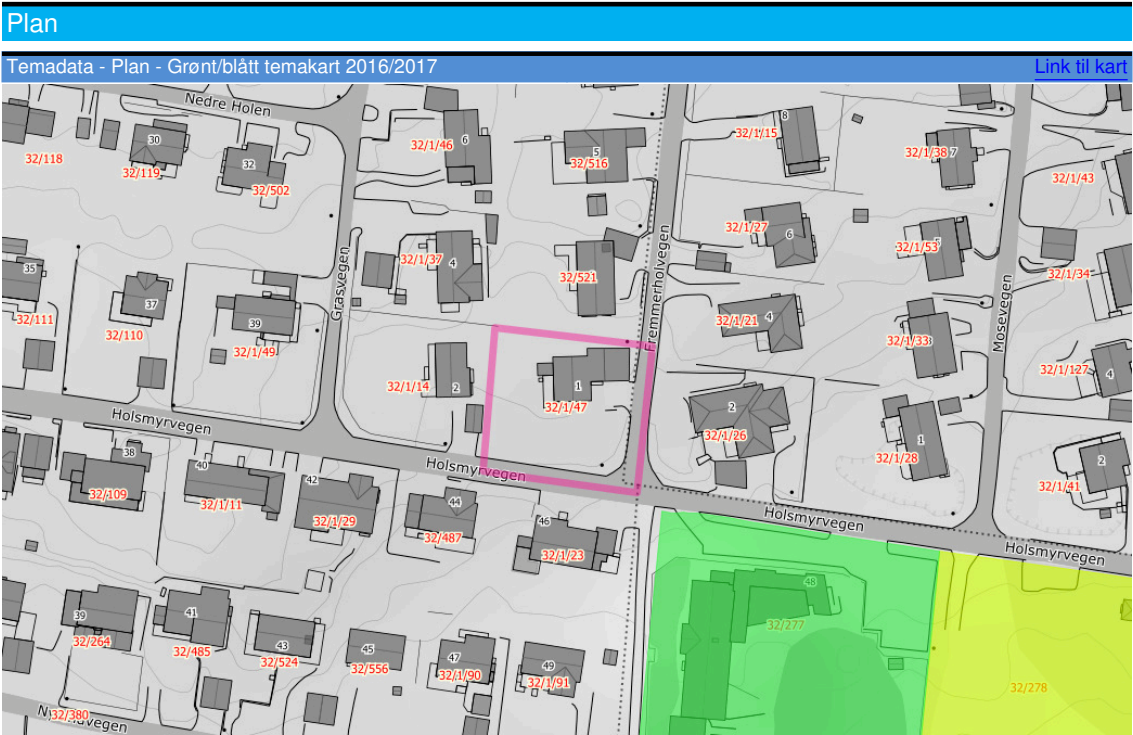
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		1353.85m ²

Tema uten treff:

Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap



Leike- og rekreasjonsområder

Nærturterreng

Gangveg

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Gangveg	1	x		

Tema uten treff:

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

Samfunnssikkerhet

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	2025-07-01	Kart



Flom aktsomhetsområde Grundig kartlagt med funn
(Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		1353.85m ²

Tema uten treff:				
Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m		
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m		
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetsdekning)		

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	2026-09-10	Kart



 KvikkleireskredAktsomhet

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
KvikkleireskredAktsomhet	1	x		680.25m ²

Tema uten treff:

Skredhendelse - Utglidning	Skredhendelse - Isnedfall	Skredhendelse - Flomskred
Skredhendelse - Jordskred	Skredhendelse - Leirskred	Skredhendelse - Løsmasseskred, uspes.
Skredhendelse - Snøskred	Skredhendelse - Undervannskred	Skredhendelse - Steinskred
Skredhendelse - Ikke angitt	Kvikkleire - Risikoklasse 5	Kvikkleire - Risikoklasse 4
Kvikkleire - Risikoklasse 3	Kvikkleire - Risikoklasse 2	Kvikkleire - Risikoklasse 1

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	32	1	47	0	1	1353.85m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					1	187.78m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	1353.85m ²

Dataseett uten treff/status ukjent (64)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmiteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssettingsplasser	Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	Reindrift - Reindrifftsanlegg
Reindrift - Trekklei	Reindrift - Avtaleområde
Reindrift - Siidaområde	Reindrift - Reinbeiteområde
Reindrift - Reinbeitedistrikt	Reindrift - Konesjonsområde
Reindrift - Restriksjonsområde	Reindrift - Konvensjonsområde
Reindrift - Ekspropriasjonsområde	Reindrift - Flyttlei
Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	Kulturlandskap - utvalgte
Naturvernområder	Naturvernområder - Foreslåtte
Arter funksjonsområder	Villreinområder
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Inngrepsfri natur i Norge
Markagrensen	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Jernbane - Banenettverk	Hovedled og Biled
Hovedled og Biled, arealavgrensning	Ankringsområder
Skredfaresoner	Aktsomhetskart for jord- og flomskred
Flomsoner	Stormflo og havnivå
Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

Du mangler tilgang til ett eller flere dataseett. Disse dataseettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____
 Fødselsnummer: _____
 Adresse: _____
 Postnummer./Sted: _____
 Telefon, privat: _____
 Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivning. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

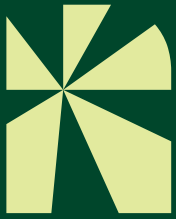
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Fokus på det som betyr mest — deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig
eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus
alltid er på deg og hjemmet ditt.