

# Øvre Holen 97

ÅLESUND

notar



Prisantydning Kr 1 990 000,- Boligtype Enebolig  
BRA-i/BRA Total 163/171 kvm Megler Terje Hoel Tlf 926 62 972

NOTAR.NO

notar



# Øvre Holen 97

Eiendom for totalreovering eller nybygg - populært område nær Moa

Adresse	Øvre Holen 97 6011 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 1 990 000,-
Omkostninger	Kr 68 740,-
Totalpris	Kr 2 058 740,-
BRA-i/BRA Total	163/171 m <sup>2</sup>
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1950
Soverom	2
Etasje	2

Notar ved eiendomsmegler Terje Hoel presenterer Øvre Holen 97. Dette er en eldre enebolig beliggende i Fremmerholen, som fremstår som et utpreget reoverings- eller rivningsprosjekt. Boligen har betydelig slitasje, omfattende vedlikeholdsetterslep og flere bygningsmessige og tekniske avvik. I tilstandsrapporten fremgår det at boligen i sin helhet har behov for omfattende tiltak, og at totalrehabilitering eller rivning og nybygg vurderes som mest hensiktsmessig. Eiendommen gir dermed en sjelden mulighet for den rette kjøper til å skape noe helt nytt - enten ved full reovering etter egne ønsker eller oppføring av ny bolig. Tomten har god størrelse og ligger i et etablert boligområde med kort vei til Moa og øvrige servicetilbud.

Velkommen til visning!

## Notar Moa

Breivikvegen 3 A  
6018 ÅLESUND



**Terje Hoel**

Eiendomsmegler MNEF/Partner  
926 62 972 / terje@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	14
Nøkkelinformasjon	15
Plantegning	29
Vedlegg	32
Budgivning	120

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



















# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i Fremmerholen, et etablert og rolig boligområde øst for Moa. Området har nærhet til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtransport, samt kort kjøreavstand til Moa handlesenter og Ålesund sentrum. Tomten er skrånende og består i hovedsak av naturtomt.

## ADKOMST

Adkomst til eiendommen via offentlig og privat vei. Parkering på egen tomt.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Øvre Holen 97, 6011 ÅLESUND

### OPPDRAKSNUMMER

2-0037/26

### SELGER

Vidar Steffensen

### MATRIKKELE

Gårdsnummer 32, bruksnummer 61 i Ålesund kommune.

### EIEFORM

Eiet

### BOLIGTYPE

Enebolig

### ENERGIKLASSE

G

### 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.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

## TOMT

Eiet tomt på 818 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen består av en romslig skrånende tomt som skråner ned mot vei. Terrenget er hovedsakelig naturtomt med noe opparbeidede partier rundt boligen. Tomten har adkomst fra offentlig og privat vei via enkel opparbeidet innkjøring og gårdsplass med parkeringsmuligheter på egen grunn. Foran boligen er det et mindre flatt parti, mens øvrige deler av tomten i hovedsak er skrånende med naturlig vegetasjon, gress, busker og enkelte trær.

### SOLFØRHOLD

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

### TAKST

Tilstandsrapport datert 18.03.2026. utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

### BYGGEÅR

1950

### BYGGEMÅTE

Eneboligen er oppført i 1950 og består av to etasjer, bygget med materialer og metoder som var typiske for byggeperioden.

Fundamentene er av ukjent utførelse, og boligen hviler på en grunnmur og kjellervegger av betong. Dreneringen stammer fra byggeåret.

Ytterveggene består hovedsakelig av plasstøpt betong eller lettbetong med en utvendig pusset overflate. Det er også avdekket innslag av naturstein i konstruksjonen bak pusslaget.

Boligen har en takkonstruksjon av type pulttak, som er tekket med papp. Takrenner og nedløp er utført i aluminium, med tilhørende gesimsbeslag i metall.

Etasjeskillet mellom etasjene er et trebjelkelag, og det er en støpt betongplate mot grunn.

Vinduene har varierende alder og utførelse, med nyere vinduer på sørfasaden og eldre vinduer med trekonstruksjoner på de øvrige fasadene. Hovedytterdøren i underetasjen er malt og har et vindusfelt. I hovedetasjen er ytterdøren av malt treverk med et innfelt glassfelt. Balkongdøren er i samme stil som vinduene på soverommet, og det finnes en malt boddør til en utebod.

Eiendommen har en balkong i betongkonstruksjon med pussede og malte overflater. Balkongen er utformet som et utkraget dekke og har et rekkverk i betong.

#### SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

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 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### - Rom Under Terreng

Avvik: Det registreres tydelige tegn til fuktproblematikk i kjeller. Vegger fremstår med omfattende fuktgjennomslag, med synlige saltutslag (effloresens) flere steder. Målinger viser forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

Overflater bærer preg av nedbrytning, og det er stedvis misfarging og avskalling. Det kan ikke utelukkes at deler av de hvite utfellingene også kan være rester av tidligere biologisk vekst (for eksempel husopp), men dette er ikke verifisert.

Deler av veggene er innkledd i forbindelse med etablering av bad, og tilstanden bak disse konstruksjonene er ikke kjent. Det foreligger derfor risiko for skjulte fuktskader. Forholdene tyder på mangelfull eller fraværende fuktsikring mot terreng, og/eller utilstrekkelig drenering.

##### - Innvendige trapper

Avvik: Trappen har høy slitasje med synlig brukspreg. Det mangler håndløper på den ene siden, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet.

##### - Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### - Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### - Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det registreres tydelige tegn til fuktinntrenging i grunnmuren, med omfattende saltutslag (effloresens) og fuktmerker på innvendige overflater. Dette indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

##### - Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

#### TILSTANDSGRAD 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### - Taktekking

Avvik: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

Det er klare indikasjoner på at taktekkningen ikke er tett.

Særlig rundt pipegjennomføring er det observert svikt i tettesjiktet, med synlige utettheter og mangelfull utførelse i overganger og beslag.

Ved ferdsl på taket ble det registrert at undertaket gir etter i området rundt pipe, noe som indikerer svekket konstruksjon. På bakgrunn av dette vurderes det som sannsynlig at det foreligger råteskader i undertaket i dette området, som følge av langvarig fuktpåvirkning/lekkasje.

##### - Nedløp og beslag

Avvik: Det er registrert betydelig slitasje på takrenner og gesimsbeslag. Renner har omfattende begroing av mose og vegetasjon, noe som tyder på manglende vedlikehold og redusert avrenningsevne. Gesimsbeslag fremstår med værslitasje, misfarging og begynnende korrosjon. Funksjon vurderes som usikker.

#### - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er registrert riss/sprekker i pussede fasader, samt avskalling av overflatebehandling. Innvendig er det påvist fuktinntrengning med synlige fuktmerker og nedbrytning i veggmaterialer. Det er observert saltutslag (utfelling) på overflater, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

#### - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert tydelige fuktmerker innvendig, spesielt i trappeløp i tilknytning til pipegjennomføring. Videre er det følbart nedsenking/svikt i takkonstruksjonen, noe som indikerer svekket bæreevne. Forholdet gir mistanke om fuktskader og mulig råteskader i undertak og bærende trekonstruksjoner. Årsak kan være lekkasjer, særlig rundt gjennomføringer.

#### - Vinduer

Avvik: Nyere vinduer på sørfasade har noe høyere slitasje enn alder tilsier og må vedlikeholdes.

Eldre vinduer på øvrige fasader er preget av høy slitasje, med oppsprukket maling, nedbrutt treverk og tegn til fuktskader, særlig i nedre karm. Tetthet og funksjon vurderes som redusert.

#### - Dører

Avvik: Eldre dører har betydelig slitasje med avflassing av maling, oppsprekking i overflater og tegn til værpåvirkning. Det er registrert svekket tetting og mulig redusert isolasjonsevne. Enkelte karmene og terskler fremstår utsatt for fuktbelastning.

Hovedinngangsdør og balkongdør fremstår i bedre stand, men med noe slitasje og behov for justering/kontroll av tetting.

#### - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er registrert omfattende slitasje på overflater med avflassing av maling og nedbrutt puss. Det er tydelige tegn til fuktbelastning med begroing (mose) og misfarging på dekke og vegger. Fallforhold fremstår som utilstrekkelige, med tendens til oppsamling av vann. Underside av balkong viser avskalling og tegn til nedbrytning, noe som kan indikere fuktinntrengning i

konstruksjonen.

#### - Fuktsikring og drenering

Avvik: Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### - Forstøtningsmurer

Avvik: Muren fremstår med tydelige skjevheter og deformasjoner, noe som indikerer belastning fra bakfylling og/eller utilstrekkelig dimensjonering/drenering. Det mangler rekkverk på toppen av støttemuren, samt i nordøstre hjørne av boligen der tidligere utvendig trapp er fjernet. Dette medfører betydelig fallfare.

#### - Terrengforhold

Avvik: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Andre utvendige forhold

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### 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.

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

#### EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring datert 27.04.2026 (utdrag):

Har du kjennskap til eiendommen? Ja.

Når kjøpte du boligen? År 2005.

Hvor lenge har du eid boligen? Antall år 26 + Antall måneder 08 .

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?

Svar: ja.

Beskrivelse: Fukt.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: .

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: 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?

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vann avløp utvendig.

Arbeid utført av: Rør 24.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hus sopp.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tak.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Manglende feiing.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: .

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sopp.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nei.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? 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? Nei.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Takst.

24 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

### KOMMUNEDELPLAN

I henhold til Kommunedel for Ålesund 2016-2028 vedtatt 09.03.2017 så ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende (818.14 kvm.)

### REGULERINGSPLAN

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Ytterholen - Fremmerholen, reg.plan for en del av gnr. 32, m/best (plan-ID 1508 1504201), som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse. Et delareal på 58.66 kvm er regulert til felles avkjørsel under plan Endr. av atkomstveg vedr. gnr. 32/bnr. 29, Arvid Nedregård (plan-ID 1508 1504201H).. 25.03.1971

### REGULERING UNDER ARBEID

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen pr. 05.03.2026.

### PLANFORSLAG

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen pr. 05.03.2026.

### BEBYGGELSESPPLAN

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

### DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 05.03.2026 så er det på denne eiendommen registrert treff på følgende temadata:

Temadata - Tettsted

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Forurensning - Grunn

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense,

grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata - Natur - Vassdrag

Temadata-natur-Nedbørfelt

Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata – Plan – Fortettingsstrategi – Temaplan 2017/2017  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Flom aktsomhet  
Temadata – Samfunnssikkerhet – Stormflo dekningsområde

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.

#### VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport følger vedlagt i prospekt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

#### OPPVARMING

Boligen har panelovner og en frittstående vedovn i stål/ platemetall.

#### FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Det ble gjennomførte feiing av skorsteinen i Øvre Holen 97, bruksenhet H0101, 6011 ÅLESUND den 15.08.2025  
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

Megleropplysninger feiing og tilsyn med fyringsanlegg følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### SIKKERHETSKONTROLL AV DET ELEKTRISKE ANLEGGET

Det ble sendt brev om varsling av sikkerhetskontroll av det elektriske anlegget 26.07.2022 klokken 11:00, i brev datert 28.06.2022.

I nytt brev fra Mørenett datert 26.7.2022, fremgår det at det ikke var noen tilstede ved kontrollen, og eier ble

oppfordret til å ta kontakt for ny avtale.

Videre ble det varslet om at dersom eier ikke tar kontakt med ELTILSYNET i Mørenett AS innen 14 dager etter mottatt brev, blir saken avsluttet med et hefte og det elektriske anlegget er ikke godkjent. Dette kan bl.a. føre til avkortning på forsikring ved brann.

Meglerforetaket har ikke mottatt informasjon om at kontroll er gjennomført og el-anlegget ansees ikke som godkjent.

Kopi av dokumentasjon kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

#### INFORMASJON

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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

Biloppstillingsplass på egen tomt.

#### VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

#### SKOLEKRETS

Skolekrets 8 - Spjelkavik. Spjelkavik skolekrets har tre opptaksområder; Spjelkavik barneskole, Lerstad skole og Åse skole (1.-7. trinn). Spjelkavik Ungdomsskole (8.-10. trinn).

#### ADGANG TIL UMLEIE

Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige. Dokumentasjonen skal ikke registreres hos myndighetene, men den skal være tilgjengelig både for leietaker og ved et eventuelt tilsyn.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ENEBOLOG**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av våningshus på gnr. 32, bnr. 61, datert 18.01.1950.

Det foreligger byggemeldte tegninger fra byggets opprinnelse datert 22.02.1946, men det er noe avvik fra disse.

I 1. etasje er entré/gang utvidet med å fjerne innebygd skap. Det er inntegnet to soverom ved gang/inngangsparti. Ene soverom er utvidet og det er etablert bad i deler av det andre. Vegg mellom salong og spise plass er fjernet og fremstår i dag som en større stue.

Underetasjen er inntegnet med bodareal, gang, bad og vaskerom. Underetasjen fremstår i dag med rom tiltenk kjøkken, vaskerom, bad og 2 uinnredet rom. Badet og vaskerom har byttet plass i forhold til opprinnelige tegninger. Rom tiltenk kjøkken er innredet hvor det opprinnelig er inntegnet bodareal (poteter og ved).

Kommunen har myndighet til å forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk; Innvendig skiller man mellom boligens hoveddel (rom for varig opphold - eks stue, kjøkken og soverom) og tilleggsdel (rom som ikke godkjent for varig opphold - eks boder, diverse, disponibelt areal). Foretas det innvendige bruksendringer mellom boligens hoveddel og tilleggsdel så utløser det søknadsplikt. Her stiller blant annet regelverket krav til takhøyde, dagslysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring m.v. En må også søke om tillatelse dersom en skal endre på bærende konstruksjoner i boligen.

Det påpekes at det er eier som til enhver tid har ansvar for at tiltak er i tråd med lover og forskrifter.

Reaksjoner bygningsmyndighetene kan iverksette overfor eier er f.eks. pålegg om retting, forelegg om plikt til å etterkomme pålegg, tvangsmulkt, overtredelsesgebyr,

pålegg om riving/tilbakeføring m.v. Kjøper overtar altså ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **TILBYGG**

Det foreligger bygningsanmeldelse for "søknad om å forlenge taket og føre opp et tilbygg mot nord på eiendommen gnr. 32/61", datert 07.07.1962. samt godkjenning av anmeldt tilbygg til våningshus", datert 12.07.1962.

Det foreligger enkel byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. I følge kommunen er det ikke utstedt verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygget.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

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 henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlig. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **RADONMÅLING**

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

Radon er en helsefarlig, 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 søkt etter 1. juli 2010.

## INNHold

Underetasje: Vaskerom, bad og 2 uinnredet rom.  
1. etasje: Gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.

Utvendig bod på ca. 8 m<sup>2</sup>.

Balkong på ca. 3,6m<sup>2</sup>

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

## STANDARD

Boligen er preget av omfattende slitasje og betydelig vedlikeholdsetterslep, både innvendig og utvendig. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller overskredet sin forventede levetid. Det registreres gjennomgående svakheter ved konstruksjoner, overflater og tekniske løsninger.

For å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet, sikkerhet og komfort i henhold til dagens krav, må det påregnes omfattende tiltak. Dette omfatter i praksis full utskifting eller totalrehabilitering av vesentlige bygningsdeler, samt gjennomgang og oppgradering av tekniske anlegg som VVS og elektrisk installasjon.

Samlet sett vurderes tiltakets omfang og kostnad å være av en slik størrelse at rivning og nybygg fremstår som et reelt og hensiktsmessig alternativ.

### INNVEDIG OVERFLATER

Innvendige overflater fremstår med varierende standard og alder. Gulv består hovedsakelig av laminat, parkett og eldre beleg, samt stedvis synlig betong i underetasje. Vegger er utført med malte plater, trepanel og noe pussede/murte flater. Himlinger består av malte plater, panel og stedvis åpne konstruksjoner med synlig bjelkelag og isolasjon. I underetasjen er overflater i stor grad revet ned til råbygg med eksponerte betonggulv, murvegger og åpen takkonstruksjon.

### TEKNISKE INNSTALLASJONER

- Vannledninger: Innvendig røropplegg består av kobberrør og plastrør. Vannrørene er de fleste steder innebygget i vegger og gulv. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene.

- Avløpsrør: Boligen har avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Bunnledninger og ikke synlige rør er ikke kontrollert.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsentilener i yttervegger.

- Elektrisk anlegg: Sikringskap av eldre type fra 1950 med skrusikringer. Det er synlige defekter på kabler, og de er ikke tilstrekkelig festet.

### 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

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, kjøleskap og mikrobølgeovn.

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: 163 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 171 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Vaskerom, bad og 2 uinnredet rom.

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Gang, kjøkken, bad, stue og 2 soverom.

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Utebod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong på ca. 3,6m<sup>2</sup>

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest på boligen datert 18.01.1950.

Det foreligger godkjente plantegninger av boligen. Det er imidlertid registrert avvik mellom godkjente tegninger og boligens faktiske utforming slik den fremstår i dag, samt slik den antas å ha vært før eventuelle skader/endringer. Avvikene kan indikere at det er utført bygningsmessige endringer uten omsøkte og godkjente tiltak. Dette kan medføre at deler av boligen ikke er i samsvar med gjeldende tillatelser.

Nyere håndverkstjenester:

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

#### **ØKONOMI PRISANTYDNING**

Kr. 1 990 000,-

#### **VERDITAKST**

Kr 1 900 000,-

#### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 20 251,- pr år 2025

#### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr: kr 479,-

Renovasjon 140: kr 5095,-

Vassgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 1287.08,-

Vassgebyr areal 15% mva: kr 4991.40,-

Avløpsgebyr abonnement bustad 15% mva: kr 1587,-

Avløpsgebyr areal 15% mva: kr 6811.28,-

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

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

#### **EIENDOMSSKATT**

Kr 3 080,- pr 2025

#### **INFO EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten blir fakturert i 4 terminer (sammen med de øvrige kommunale avgiftene), med følgende forfall; 20.

april, 20. juni, 20. september og 20. november. Beløpet for hele året blir delt likt på de 4 terminene.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 591 671,- som primærbolig for 2026

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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 salgsopgaven. 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### OMKOSTNINGER

kr. 1 990 000,- (Prisantydning)

-----  
kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 49 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

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

-----  
kr. 68 740,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 2 058 740,- (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/servitutter/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/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1940/301389-3/58 05.11.1940 BESTEMMELSE OM GJERDE

Dvs. Langs parsellens vestgrense, fra riksveg til parsellens nordgrense, er utlagt en 2,5 m bred veg, som kjøper og selger skal ha gjensidig bruksrett til. Parsellens eier skal opparbeide veien fra riksveien opp til sitt hus, Oppover herfra skal hovedbruket opparbeide vegen. Gjerde for parsellens nordgrense skal parsellens eier oppføre og vedlikeholde.

1953/301416-1/58 08.06.1953 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt

Dvs. Eier av eiendommen gnr. 32 bnr. 61 som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge vannledning (kloakkledning, stikkrenne gjennom riksveg nr. 185 vedtar for meg selv og senere eier av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16.mars 1935.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og

slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperras forsvarlig og fornyes med lykter og varselstilt.

2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for anlegget ved vegvesenet reparasjons- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eier er ansvarlig for skade som ved anlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eier er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringene med anlegget-eventuelt fjerne det-som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
6. Denne erklæringen blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

1964/304201-2/58 01.09.1964 BEST. OM ADKOMSTRETT  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1504 GNR: 32 BNR: 230

Dvs. Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen langs dennes vestgrense sydover til riksvegen. Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

1964/304201-3/58 01.09.1964 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dvs. Gjerdeholdet er hovedbruket uvedkommende. Parsellen langs dennes vestgrense sydover til riksvegen. Parsellen og hovedbruket har gjensidig rett til å føre frem ledninger for vann og kloakk over hverandres eiendommer.

1981/1353-1/58 25.02.1981 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 34

Dvs. Undertegnede eier av gnr. 32. bnr. 61 gir herved samtykke til at eier av parsell av gnr. 32, bnr. 54, får bruke den private veg over gnr. 32 bnr. 61 fra fylkesveg nr. 111 og fram til parsellen, midlertidig inntil ny adkomstveg - i samsvar med stadfestet reguleringsplan er bygget. Denne erklæring gis under henvisning til vedtak 8/12-80 i Ålesund bygningsråds delegasjons-sak nr. 541/80. Denne erklæring kan tinglyses som hefte på gnr. 32 bnr. 61.

2005/557-1/58 14.01.2005 BESTEMMELSE OM VEG  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 468  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dvs. Undertegnede eier av gnr. 32 bnr. 230, 234 og fullmektig i boet etter avdøde eier av gnr. 32 bnr. 61, Oda Klara Johanne Møller, født 12.10.1908, erklærer herved for seg og senere eiere av forannevnte eiendommer, at eiendommen gnr. 32 bnr. 468 gis midlertidig rett til bruk av eksisterende veg over førstnevnte eiendommer fra fylkesvegen 111 og nord til kommunal eiendom gnr. 32 bnr. 178 påtreffes. Når/ dersom regulerte offentlige veger opparbeides frem til eiendommen gnr. 32 bnr. 468, faller denne veggrett bort.

Retten omfatter en vegbredde på 3 meter og går over en strekning på ca. 70 meter i sin helhet.

For veggretten betaler Ålesund kommune engangsbeløp på kr. . 0 0 — til eier av gnr. 32 bnr. 230 og 234. Summen utbetales etter at denne erklæring er undertegnet.

Eier av gnr. 32 bnr. 468 plikter å delta i drift og vedlikehold av den aktuelle vegstrekning med samme andel som andre eiere/ brukere.

GRUNNDATA  
1940/301389-1/58 05.11.1940 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 7

1964/304201-1/58 01.09.1964 REGISTRERING AV GRUNN  
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1504 GNR: 32 BNR: 230

2006/445606-1/200 20.09.2006 GRENSEJUSTERING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/445619-1/200 20.09.2006 GRENSEJUSTERING  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/404860-1/200 01.01.2020 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 32 BNR: 61

2024/884539-1/200 01.01.2024 00:00  
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING  
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 32 BNR: 61

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1940/301389-2/58 05.11.1940 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 1508 GNR: 32 BNR: 7

Dvs. Langs parsellens vestgrense, fra riksveg til parsellens nordgrense, er utlagt en 2,5 m bred veg, som kjøper og selger skal ha gjensidig bruksrett til. Parsellens eier skal opparbeide veien fra riksveien opp til sitt hus, Oppover herfra skal hovedbruket opparbeide veien. Gjerde for parsellens nordgrense skal parsellens eier oppføre og vedlikeholde.

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

## GRUNNBOKSDATO

16.04.2026

## FORSIKRINGSSKAP

Tryg

## POLISENUMMER

3727203

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

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 boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

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

## OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivingen.

## BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

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

## SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.04.2026

## ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Sunnmøre Eiendomsmegling AS

Breivikvegen 3 A, 6018 ÅLESUND. TLF. 71 40 00 00

## ANSVARLIG MEGLER

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner

Epost: terje@notar.no

## MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 3.00% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 13 900,- (inkl. mva.)

Vederlag utleggsforretning (pr. stk.) kr. 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 22 500,- (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.)

Trykking av prospekt kr. 1 500,- (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 ikke 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 eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 gjennomgå hos eiendomsmegleren 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.aspx>.

### HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler 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.

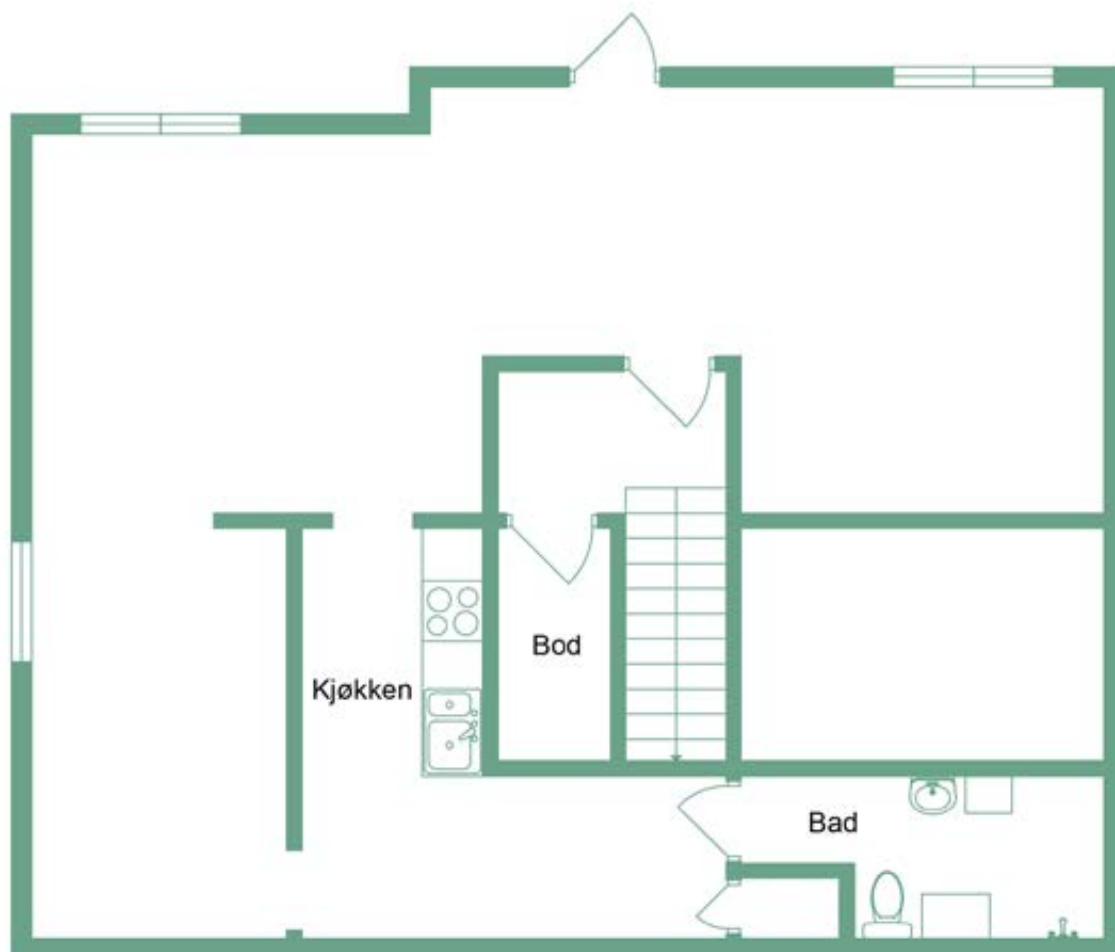
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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.

# Plantegning - Underetasje



notar

Øvre Holen 97

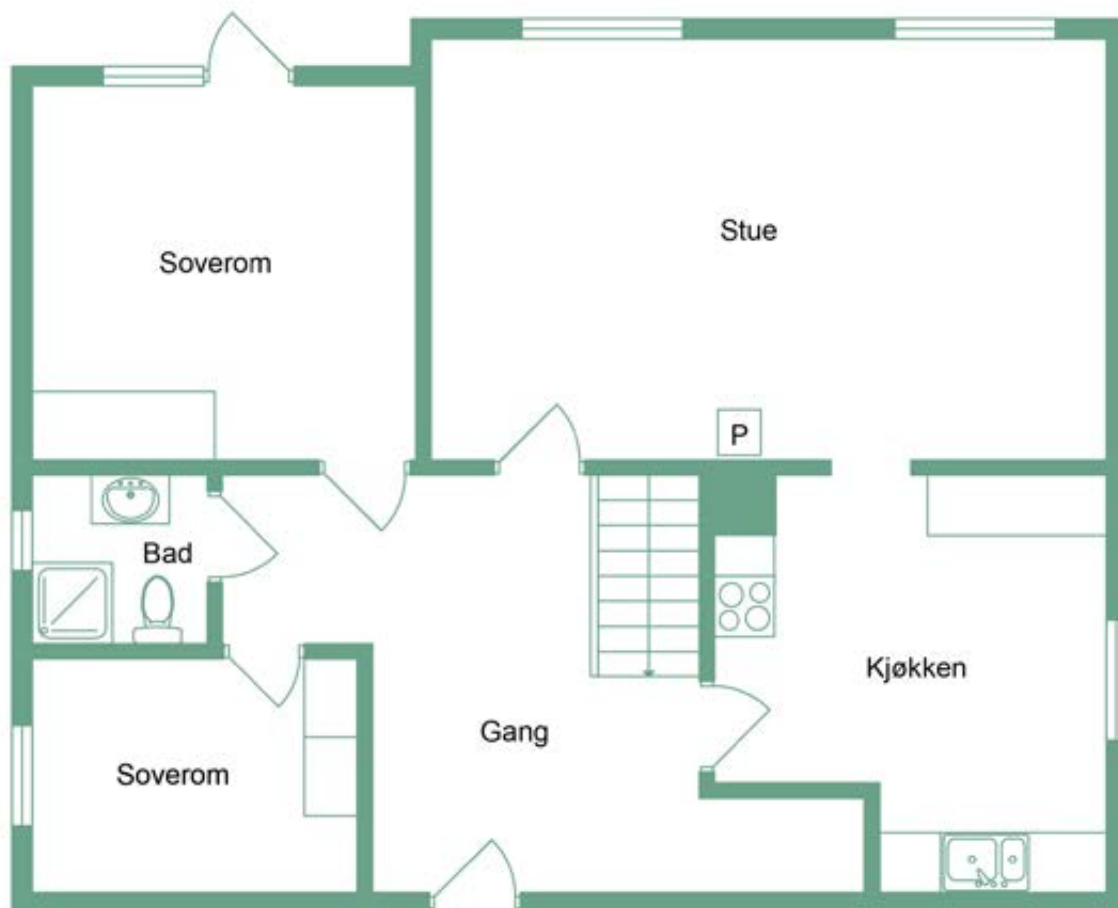
U Etg

notar.no

@notar\_more

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning - Hovedetasje



Øvre Holen 97

1 Etg

notar.no

@notar\_more

**notar**

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg


## ØVRE HOLEN 97

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Feiing og tilsyn med fyringsanlegg
- Byggemeldte tegninger bolig 1946
- Vedtak bolig 1946
- Ferdigattest bolig 1950
- Byggemeldte tegninger tilbygg 1962
- Vedtak tilbygg 1962
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Reguleringsplan
- Kommunedelplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

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

 Øvre Holen 97 , 6011 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

# gnr. 32, bnr. 61

## Markedsverdi

**1 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 22506-1145

Referansenummer: FP9069

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads "E. Madsen".

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er preget av omfattende slitasje og betydelig vedlikeholdsetterslep, både innvendig og utvendig. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller overskredet sin forventede levetid. Det registreres gjennomgående svakheter ved konstruksjoner, overflater og tekniske løsninger.

For å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet, sikkerhet og komfort i henhold til dagens krav, må det påregnes omfattende tiltak. Dette omfatter i praksis full utskifting eller totalrehabilitering av vesentlige bygningsdeler, samt gjennomgang og oppgradering av tekniske anlegg som VVS og elektrisk installasjon. Samlet sett vurderes tiltakets omfang og kostnad å være av en slik størrelse at rivning og nybygg fremstår som et reelt og hensiktsmessig alternativ.

Det er ikke utarbeidet kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3). Bakgrunnen for dette er at boligen etter en samlet vurdering anses som et rivningsprosjekt, fremfor et tradisjonelt rehabiliterings- eller oppgraderingsobjekt. Dersom boligen likevel ønskes renoveret, vil tiltakene i stor grad være omfattende og overlappende på tvers av bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette gjør det vanskelig å gi presise og isolerte kostnadsestimater for de enkelte forhold. Det må imidlertid påregnes at kostnadene ved å oppgradere boligen til en normal, moderne standard vil være betydelige.

## Enebolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1950.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

#### Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.  
Grunnmur/kjellervegger av betong.  
Drenering fra byggeår.  
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

#### Yttervegger:

Yttervegger fremstår hovedsakelig som plasstøpt betong/lettbetong med utvendig pusset overflate. Lokalt er det avdekket innslag av naturstein i konstruksjonen bak pusslaget.

#### Vinduer og dører:

Vinduer med varierende alder og utførelse.  
På sørfasade er det montert nyere vinduer med moderne karmen, mens øvrige fasader har eldre vinduer med tradisjonelle trekonstruksjoner.  
Malt hovedytterdør med vindusfelt i underetasje.  
Ytterdør i malt treverk med innfelt glassfelt i hovedetasje.  
Balkongdør i samme serie som vinduer på soverom.

Malt boddør til utebod.

#### Takkonstruksjon og taktekkning:

Boligen har takkonstruksjon av pulttak.  
Taket er tekket med papp på skrående pulttak.  
Takrenner og nedløp i aluminium, med tilhørende gesimsbeslag i metall.

#### Terrasser:

Balkong i betongkonstruksjon på ca 3,6m<sup>2</sup> med pusset og malte overflateer.  
Balkongen er som utkraget dekke med tilhørende rekkverk i betong.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med varierende standard og alder. Gulv består hovedsakelig av laminat, parkett og eldre beleg, samt stedvis synlig betong i underetasje. Vegger er utført med malte plater, trepanel og noe pussede/murte flater. Himlinger består av malte plater, panel og stedvis åpne konstruksjoner med synlig bjelkelag og isolasjon. I underetasjen er overflater i stor grad revet ned til råbygg med eksponerte betonggulv, murvegger og åpen takkonstruksjon.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, oppført som del av opprinnelig konstruksjon.  
Frittstående vedovn i stål/platemetall, plassert på ubrennbart underlag (plate) på gulv.

Det er to kjøkken i boligen. Ett i hovedetasjen og ett mindre hybelkjøkken i underetasjen. Hybelkjøkkenet fremstår som delvis revet og er ikke funksjonelt. Kjøkkenet i hovedetasjen har høy alder og betydelig slitasje. Kjøkkenene er ikke tilstandsvurdert i detalj, da anbefalt tiltak er full utskifting som del av en totalreovering. Videre er det to bad i boligen; ett i underetasjen og ett i hovedetasjen. Badet i underetasjen er flislagt på gulv og vegger, mens badet i hovedetasjen har gulvbelegg og malte vegger. Begge bad fremstår med høy slitasje og vurderes å ha behov for totalreovering.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberrør og plastrør.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsentiler i yttervegger.

Sikringsskapet er av eldre type med skrusikringer. Anlegget fremstår med alderstegn og vurderes å ha begrenset kapasitet i forhold til dagens bruk.

Det er i tillegg registrert at det er sendt varsel og purring om kontroll av det elektriske anlegget fra tilsynsmyndighet, uten at det foreligger dokumentasjon på at kontroll er gjennomført eller avvik er lukket.

Eldre måler/fordeling og installasjonens utførelse tilsier at deler av anlegget kan være av varierende standard.



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	171 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest på boligen datert 18.01.1950

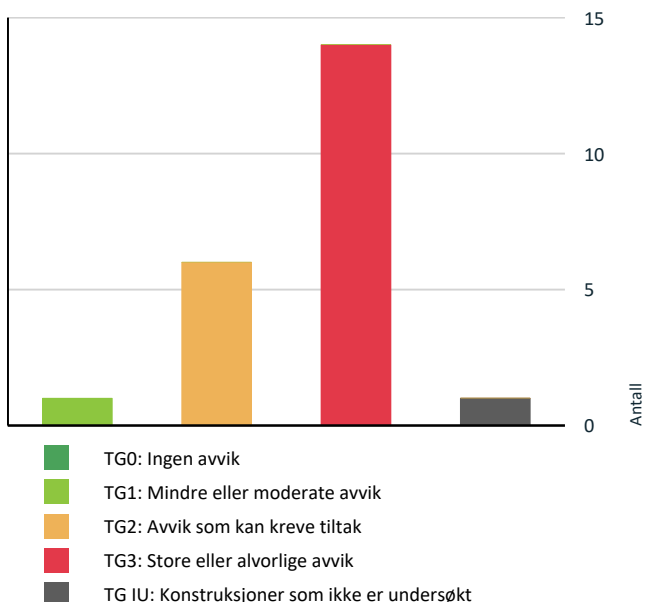
Det foreligger godkjente plantegninger av boligen. Det er imidlertid registrert avvik mellom godkjente tegninger og boligens faktiske utforming slik den fremstår i dag, samt slik den antas å ha vært før eventuelle skader/endringer.

Avvikene kan indikere at det er utført bygningsmessige endringer uten omsøkte og godkjente tiltak. Dette kan medføre at deler av boligen ikke er i samsvar med gjeldende tillatelser.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeår hentet fra ferdigattest

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med papp på skrående pulttak.

Tekningen fremstår med generell slitasje og elde, med synlige skjøter, ujevnheter og stedvise reparasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Det er klare indikasjoner på at taktekingen ikke er tett. Særlig rundt pipegjennomføring er det observert svikt i tettesjiktet, med synlige utettheter og mangelfull utførelse i overganger og beslag.

Ved ferdsel på taket ble det registrert at undertaket gir etter i området rundt pipe, noe som indikerer svekket konstruksjon. På bakgrunn av dette vurderes det som sannsynlig at det foreligger råteskader i undertaket i dette området, som følge av langvarig fuktpåvirkning/lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Forholdet vurderes som alvorlig. Det må påregnes omfattende utbedringer, herunder åpning av konstruksjon, utskifting av skadet undertak og etablering av ny takteking med tilfredsstillende tettesjikt og beslag.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i aluminium, med tilhørende gesimsbeslag i metall.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig slitasje på takrenner og gesimsbeslag. Renner har omfattende begroing av mose og vegetasjon, noe som tyder på manglende vedlikehold og redusert avrenningsevne. Gesimsbeslag fremstår med værslitasje, misfarging og begynnende korrosjon. Funksjon vurderes som usikker.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner og gesimsbeslag anbefales skiftet i sin helhet.



## TG 3 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger fremstår hovedsakelig som plaststøpt betong/lettbetong med utvendig pussert overflate. Lokalt er det avdekket innslag av naturstein i konstruksjonen bak pusslaget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er registrert riss/sprekker i pussede fasader, samt avskalling av overflatebehandling. Innvendig er det påvist fuktinntrengning med synlige fuktmerker og nedbrytning i veggmaterialer. Det er observert saltutslag (utfellinger) på overflater, noe som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det anbefales nærmere utredning av fuktsituasjonen.

Drenering og utvendig fuktsikring bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

Skadet puss og overflatebehandling må fjernes og bygges opp på nytt med egnede diffusjonsåpne materialer.

Sprekker må utbedres.

Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastning og sikre tilfredsstillende bestandighet i veggkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Utvendige riss, sprekker og avskalling av puss.



Utvendige riss, sprekker og avskalling av puss.



Fukt på innside av veggkonstruksjon på stue i hovedetasje.



Utvendige riss, sprekker og avskalling av puss.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon av pulttak.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert tydelige fuktmerker innvendig, spesielt i trappeløp i tilknytning til pipegjennomføring. Videre er det følbart nedsenking/svikt i takkonstruksjonen, noe som indikerer svekket bæreevne. Forholdet gir mistanke om fuktskader og mulig råteskader i undertak og bærende trekonstruksjoner. Årsak kan være lekkasjer, særlig rundt gjennomføringer.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjonen må åpnes og inspiseres i sin helhet for å kartlegge skadeomfang. Det anbefales kontroll av undertak, isolasjon og bærende konstruksjoner. Skadede materialer må skiftes ut. Det må påregnes omfattende utbedringer, og i verste fall full ombygging av takkonstruksjonen. Årsak til fuktinntrengning, særlig rundt pipe og gjennomføringer, må avdekkes og utbedres.



Tydelige fuktmerker i himling over trappeløp.

## Vinduer



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vinduer med varierende alder og utførelse.

På sørfasade er det montert nyere vinduer (TG2) med moderne rammer, mens øvrige fasader har eldre vinduer med tradisjonelle trekonstruksjoner (TG3). Vinduer er montert i pusset mur/betongkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nyere vinduer på sørfasade har noe høyere slitasje enn alder tilsier og må vedlikeholdes.

Eldre vinduer på øvrige fasader er preget av høy slitasje, med oppsprukket maling, nedbrutt treverk og tegn til fuktskader, særlig i nedre karm. Tetthet og funksjon vurderes som redusert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nyere vinduer bør ettergås og utbedres med korrekt tetting, beslag og avslutninger mot fasade. Eldre vinduer anbefales skiftet i sin helhet. Ved utskifting må det sikres forskriftsmessig montering med gode tetteløsninger og beslag for å hindre fuktinntrengning.



Gammelt vindu



Gammelt vindi på soverom i hovedetasje



Nyere vindu

## Dører

### Beskrivelse

Boligen har:

Malt hovedytterdør med vindusfelt i underetasje.

Ytterdør i malt treverk med innfelt glassfelt i hovedetasje.

Balkongdør i samme serie som vinduer på soverom.

Malt boddør til utebod.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har betydelig slitasje med avflassing av maling, oppsprekking i overflater og tegn til værpåvirkning. Det er registrert svekket tetting og mulig redusert isolasjonsevne. Enkelte karmen og terskler fremstår utsatt for fuktbelastning.

Hovedinngangsdør og balkongdør fremstår i bedre stand, men med noe slitasje og behov for justering/kontroll av tetting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Eldre dører anbefales skiftet i sin helhet.

Hovedinngangsdør og balkongdør bør kontrolleres og eventuelt justeres samt ettergås med hensyn til tetting og beslag.



Ytterdør underetasje



Ytterdør hovedetasje



Boddør



Balkongd

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i betongkonstruksjon på ca 3,6m<sup>2</sup> med pusset og malte overflateer.  
Balkongen er som utkraget dekke med tilhørende rekkverk i betong.  
Overflater er behandlet med maling/belegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert omfattende slitasje på overflater med avflassing av maling og nedbrutt puss. Det er tydelige tegn til fuktbelastning med begroing (mose) og misfarging på dekke og vegger. Fallforhold fremstår som utilstrekkelige, med tendens til oppsamling av vann. Underside av balkong viser avskalling og tegn til nedbrytning, noe som kan indikere fuktinntrengning i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en helhetlig vurdering av balkongkonstruksjonen. Overflater må rehabiliteres, inkludert fjerning av løs puss/maling og ny oppbygging med egnede produkter. Fallforhold og drenering må utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning. Sluk må kontrolleres og renses/etableres på nytt ved behov. Det må påregnes tiltak i konstruksjonen dersom det avdekkes skader i betong eller armering.

Trolig vil full rehabilitering være nødvendig.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er ikke utarbeidet kostnadsestimater for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3). Bakgrunnen for dette er at boligen etter en samlet vurdering anses som et rivningsprosjekt, fremfor et tradisjonelt rehabiliterings- eller oppgraderingsobjekt.

Dersom boligen likevel ønskes renoveret, vil tiltakene i stor grad være omfattende og overlappende på tvers av bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Dette gjør det vanskelig å gi presise og isolerte kostnadsestimater for de enkelte forhold.

Det må imidlertid påregnes at kostnadene ved å oppgradere boligen til en normal, moderne standard vil være betydelige.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår med varierende standard og alder. Gulv består hovedsakelig av laminat, parkett og eldre belegg, samt stedvis synlig betong i underetasje. Vegger er utført med malte plater, trepanel og noe pussede/murte flater. Himlinger består av malte plater, panel og stedvis åpne konstruksjoner med synlig bjelkelag og isolasjon. I underetasjen er overflater i stor grad revet ned til råbygg med eksponerte betonggulv, murvegger og åpen takkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennomgående stor slitasje på overflater med merker, skader og elde. Flere overflater fremstår utdaterte og med behov for utskifting. I underetasjen er det omfattende riving, og rom fremstår uferdige med eksponerte konstruksjoner. Det er også indikasjoner på fuktpåvirkning flere steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes full renovering av innvendige overflater. Dette inkluderer oppbygging av gulv, vegger og himlinger i underetasjen, samt oppgradering av overflater i øvrige deler av boligen. Det anbefales samtidig å kontrollere underliggende konstruksjoner for eventuelle fukt- og skader før ny oppbygging.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det er registrert forhøyede fuktverdier i treverk (målt ca. 18–20 %), som indikerer fuktpåvirkning. Bjelkelag har tydelige tegn til råteskader med nedbrutt treverk, oppsprekking og deformasjoner. Det er også synlig misfarging. Enkelte bjelker fremstår svekket med redusert bæreevne.

Fuktavvikene er i hovedsak konsentrert i randsoner mot yttervegger, både mot nord og sør. Avvikene fremstår som gjennomgående langs ytterkant av etasjeskillet, med størst utslag i overganger mellom treverk og mur/betong. Forholdet tyder på generell fuktbelastning fra yttervegger, og ikke kun et lokalt punktproblem.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Det anbefales åpning og full kontroll av etasjeskillet for å kartlegge skadeomfang. Skadet treverk må skiftes ut. Årsak til fuktproblematikk må avdekkes og utbedres før ny oppbygging. Det må påregnes omfattende utbedringer, og i verste fall full utskifting av bjelkelag.



## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, oppført som del av opprinnelig konstruksjon. Frittstående vedovn i stål/platemetall, plassert på ubrennbart underlag (plate) på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhold ved pipe og ildsted med usikker tilstand. Det er observert store sprekker i pipe over tak, noe som medfører stor sannsynlighet for vanninntrengning i konstruksjonen. Pipe er ikke undersøkt innvendig, og det er derfor ukjent om denne er utført med røykrør eller som tradisjonell murpipe. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til funksjon og sikkerhet. Det kan ikke utelukkes skader som følge av fukt eller redusert brannsikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales snarlig kontroll av pipe, ildsted og eventuelt røykrør av kvalifisert fagperson.

Pipe over tak må utbedres med hensyn til sprekker og tetthet for å hindre videre vanninntrengning.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasje er delvis innredet med utforede trevegger mot betongvegger. Deler mot nord, vest og øst ligger mot tilbakefylt terreng.

Rom under terreng med utforede/innklede vegger vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktproblematikk

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres tydelige tegn til fuktproblematikk i kjeller. Vegger fremstår med omfattende fuktgjennomslag, med synlige saltutslag (effloresens) flere steder. Målinger viser forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.

Overflater bærer preg av nedbrytning, og det er stedvis misfarging og avskalling. Det kan ikke utelukkes at deler av de hvite utfellingene også kan være rester av tidligere biologisk vekst (for eksempel husopp), men dette er ikke verifisert.

Deler av veggene er innkledd i forbindelse med etablering av bad, og tilstanden bak disse konstruksjonene er ikke kjent. Det foreligger derfor risiko for skjulte fuktskader.

Forholdene tyder på mangelfull eller fraværende fuktsikring mot terreng, og/eller utilstrekkelig drenering.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak. Aktuelle tiltak kan være etablering/utbedring av drenering og utvendig fuktsikring, samt åpning av konstruksjoner for kontroll. Eventuelle skadede materialer må skiftes ut.



Saltutslag



Fuktig vegg



Saltutslag

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har høy slitasje med synlig brukspreg. Det mangler håndløper på den ene siden, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det anbefales utbedring av slitte overflater etter behov. Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen for å bedre sikkerheten.



# Tilstandsrapport



## **TG 3** Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Det er to kjøkken i boligen. Ett i hovedetasjen og ett mindre hybelkjøkken i underetasjen. Hybelkjøkkenet fremstår som delvis revet og er ikke funksjonelt. Kjøkkenet i hovedetasjen har høy alder og betydelig slitasje. Kjøkkenene er ikke tilstandsvurdert i detalj, da anbefalt tiltak er full utskifting som del av en totalrenovering.

Videre er det to bad i boligen; ett i underetasjen og ett i hovedetasjen. Badet i underetasjen er flislagt på gulv og vegger, mens badet i hovedetasjen har gulvbelegg og malte vegger. Begge bad fremstår med høy slitasje og vurderes å ha behov for totalrenovering.

Rommene er derfor ikke nærmere tilstandsvurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begge kjøkken og begge bad fremstår med betydelig slitasje og nedsatt funksjonalitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet, sikkerhet og komfort i henhold til dagens krav, må det påregnes omfattende tiltak. Dette omfatter i praksis full utskifting eller totalrehabilitering av vesentlige bygningsdeler, samt gjennomgang og oppgradering av tekniske anlegg som VVS og elektrisk installasjon.

Samlet sett vurderes tiltaketets omfang og kostnad å være av en slik størrelse at rivning og nybygg fremstår som et reelt og hensiktsmessig alternativ.



Hybelkjøkken i underetasje



Kjøkken



Bad underetasje



Bad hovedetasje



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TIG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør og plastrør.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TIG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være inneledd etc.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TIG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsentilering i yttervegger.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Sikringsskapet er av eldre type med skrusikringer. Anlegget fremstår med alderstegn og vurderes å ha begrenset kapasitet i forhold til dagens bruk.

Det er i tillegg registrert at det er sendt varsel og purring om kontroll av det elektriske anlegget fra tilsynsmyndighet, uten at det foreligger dokumentasjon



# Tilstandsrapport

på at kontroll er gjennomført eller avvik er lukket .

Eldre måler/fordeling og installasjonens utførelse tilsier at deler av anlegget kan være av varierende standard.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1950**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Ukjent**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Men det er tydelig at anlegget må utbedres.

Elektrisk anlegg er eget autorisasjonsområde.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt av takstmann.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Det er ukjent drenering rundt boligen.

#### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur av stedstøpt betong mot terreng. Fundamentering antas utført på faste masser, men dette er ikke dokumentert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres tydelige tegn til fuktinntrenging i grunnmuren, med omfattende saltutslag (effloresens) og fuktmerker på innvendige overflater. Dette indikerer fukktransport gjennom konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

## Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er etablert støttemur i bakkant av boligen mot terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Muren fremstår med tydelige skjevheter og deformasjoner, noe som indikerer belastning fra bakfylling og/eller utilstrekkelig dimensjonering/drenering.

Det mangler rekkverk på toppen av støttemuren, samt i nordøstre hjørne av boligen der tidligere utvendig trapp er fjernet. Dette medfører betydelig fallfare.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring/ombygging av støttemuren.

Det må etableres tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring i områder med fallfare.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten ligger på en skrånet tomt og terrenget faller inn mot boligen fra nord.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.

Ledningene er ikke kontrollert.

Beskrivelsen er basert på alder alene.

Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av tomten ligger i støysone i forbindelse med veien sør for tomten.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.



# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**171 m<sup>2</sup>/163 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Vaskerom, 2 Bad, 2 Uinnredet rom, Gang, Stue, 2 Soverom, Bod, Kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 900 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 1 900 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**1 900 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 900 000**

## Markedsvurdering

- \* Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- \* Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- \* Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

## Sammenlignbare salg



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 300 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	Kr.	

**Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr.**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 900 000
-------------------	-----	-----------

**Beregnet tomteverdi**

**Kr.**

**1 900 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

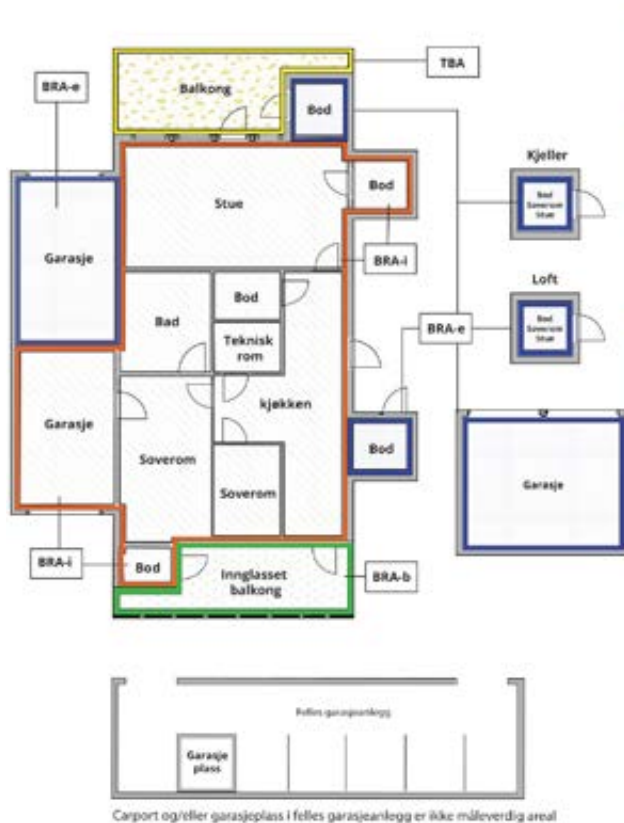
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	81			81	
Hovedetasje	82	8		90	4
<b>SUM</b>	<b>163</b>	<b>8</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, bad, uinnredet rom, uinnredet rom		
Hovedetasje	Gang, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2	Utebod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på boligen datert 18.01.1950

Det foreligger godkjente plantegninger av boligen. Det er imidlertid registrert avvik mellom godkjente tegninger og boligens faktiske utforming slik den fremstår i dag, samt slik den antas å ha vært før eventuelle skader/endringer.

Avvikene kan indikere at det er utført bygningsmessige endringer uten omsøkte og godkjente tiltak. Dette kan medføre at deler av boligen ikke er i samsvar med gjeldende tillatelser.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	32	61		0	818.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Øvre Holen 97

### Hjemmelshaver

Steffensen Vidar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig i Fremmerholen, et barnevennlig og rolig område like øst for Moa handlesenter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen består av en romslig skrånende tomt som skråner ned mot vei. Terrenget er hovedsakelig naturtomt med noe opparbeidede partier rundt boligen.

Tomten har adkomst fra offentlig og privat vei via enkel opparbeidet innkjøring og gårdsplass med parkeringsmuligheter på egen grunn. Foran boligen er det et mindre flatt parti, mens øvrige deler av tomten i hovedsak er skrånende med naturlig vegetasjon, gress, busker og enkelte trær.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.03.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### • Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold. Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.

## PERSONVERN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0037/26	
Selger 1 navn	
Vidar Steffensen	
Gateadresse	
Øvre Holen 97	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6011
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	26
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalendr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Fukt

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 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
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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 skjeggkre 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
- 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  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

Nei

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

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

Beskrivelse

Takst

24 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

## 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 egenerklæringskjemaet 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Steffensen	0753f2606f85a9fb57099 0d2b7d36fa8d776f9c9	27.04.2026 18:23:48 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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

Øvre Holen 97 - Nabolaget Moa - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

Borgund vgs. Brusdalsvegen Linje 12, 16, 230, 237	1 min 0.1 km
Ålesund Lufthavn, Vigra	27 min

## Skoler

Spjelkavik barneskole (1-7 kl.) 548 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
Åse skole (1-7 kl.) 276 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Spjelkavik ungdomsskole (8-10 kl.) 489 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Borgund videregående skole 730 elever, 54 klasser	3 min 0.3 km
Spjelkavik videregående skole 492 elever	3 min 0.3 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Spjelkavik	6 min
brusdalveien 201	7 min

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

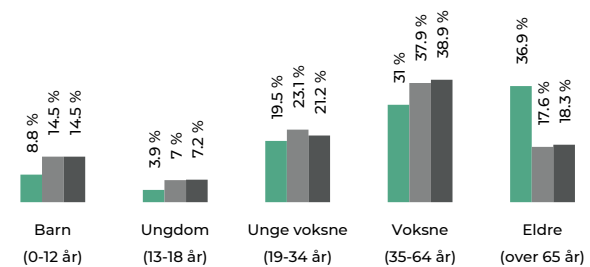
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moa	1 029	611
Ålesund	46 717	23 086
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fremmerholen barnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 0.7 km
Høgvoll barnehage (0-5 år) 95 barn	9 min 0.7 km
Tommeliten Fus barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 1.2 km

## Dagligvare

Kiwi Breivika	8 min
Rema 1000 Moa Post i butikk	10 min 0.9 km



## Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

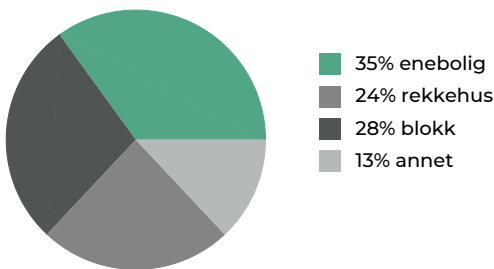
## Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

🚶 Borgund v.g. skule	3 min
Aktivitetshall	0.3 km
🚶 Borgundhallen	5 min
Aktivitetshall	0.4 km
🚶 Spjelkavik Treningssenter	7 min
🚶 Aktiv trening Breivika	8 min

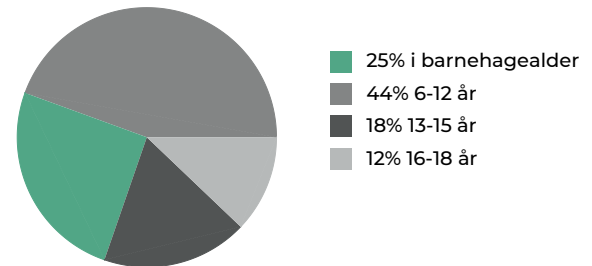
## Boligmasse



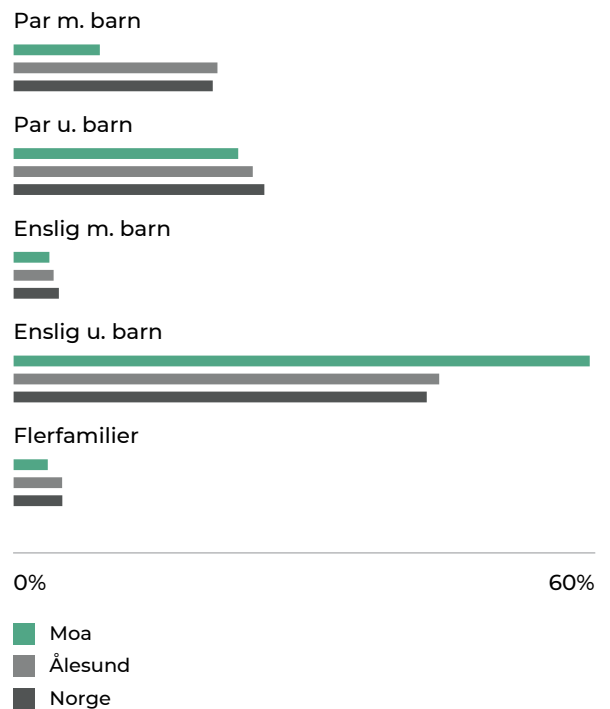
## Varer/Tjenester

📍 AMFI Moa	14 min
📍 Apotek 1 Moa Gård	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

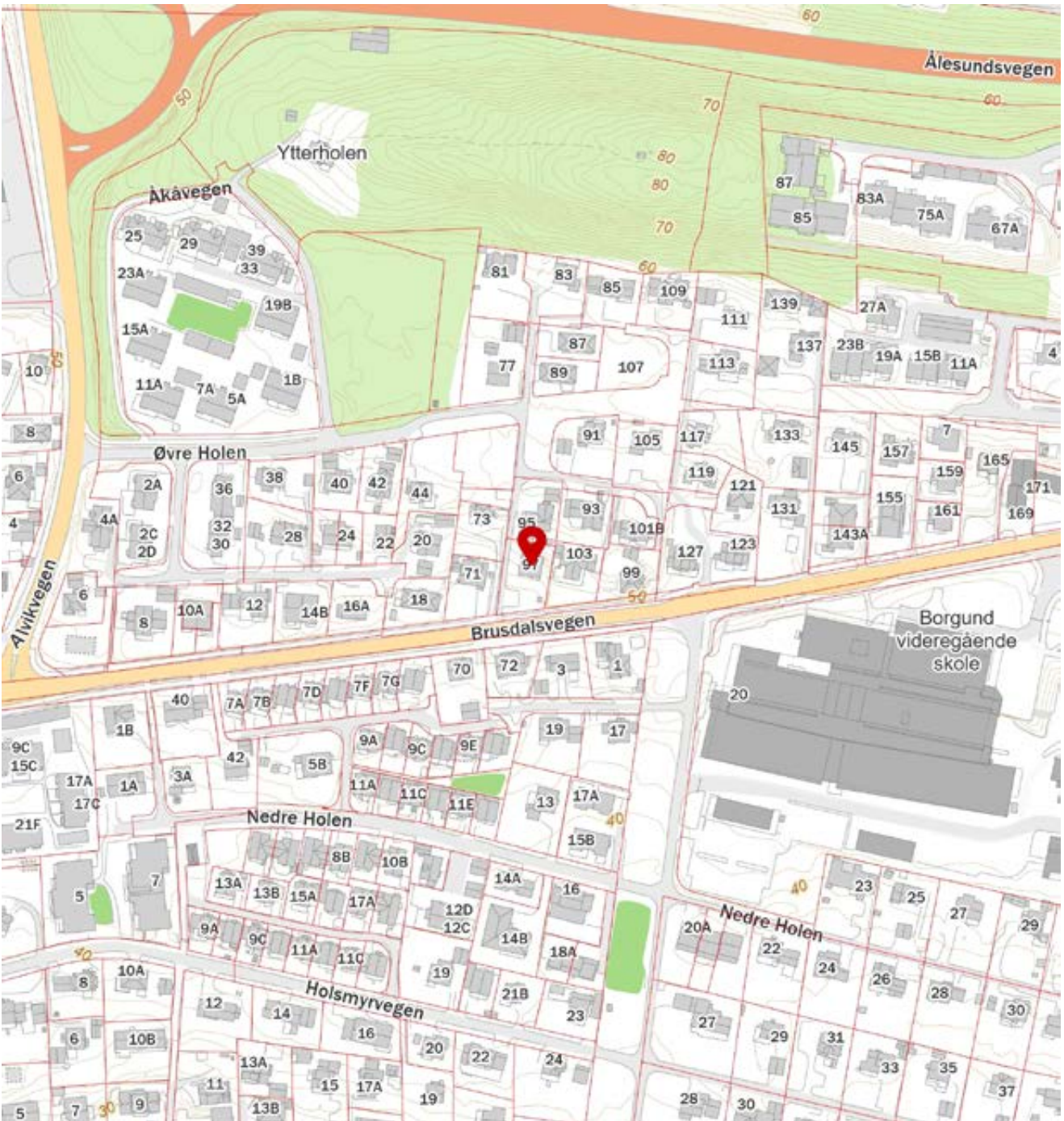


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%



VIDAR STEFFENSEN  
ØVRE HOLEN 97  
6011 ÅLESUND

<b>Saksnummer</b>	25/9239
<b>Dokumentdato</b>	15.08.2025
<b>Kontrolldato</b>	15.08.2025
<b>Saksbehandler</b>	Lars Marius Andreassen
<b>Gnr/bnr.</b>	32/61
<b>Adresse</b>	Øvre Holen 97
<b>Leilighet</b>	H0101

## Sak avsluttet

### Rapport etter feiling av skorstein

Vi gjennomførte feiling av skorsteinen i Øvre Holen 97, bruksenhet H0101, 6011 ÅLESUND den 15.08.2025  
Sotmengde i skorstein: Litt beksot.

#### Definisjoner

##### *Fyringsanlegg:*

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

##### *Avvik:*

Dersom det foreligger brudd på krav fastsatt i eller etter helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6, samt Forskrift om gebyr for feiling og tilsyn med fyringsanlegg, Ålesund kommune, Møre og Romsdal § 5. Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

##### *Anmerkninger:*

Forhold som tilsynsmyndigheten tilsynelatende mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

#### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler Lars Marius Andreassen:  
Telefon 94 16 40 80  
E-post [lars.marius.andreassen@aabv.no](mailto:lars.marius.andreassen@aabv.no).

#### Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiling med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Lars Marius Andreassen  
Brannforebygger  
Ålesund brannvesen KF

**Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift**

---

#### Besøks- og postadresse

Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund  
Tlf: 70 16 32 00  
E-post: [brannforebyggende@aabv.no](mailto:brannforebyggende@aabv.no)  
Org.nr: 987 780 657

#### Fakturaadresse

EHF-faktura til org.nr. 987 780 657.  
Alternativt via post til Ålesund brannvesen KF,  
Sjømannsvegen 1B, 6008 Ålesund  
eller e-post til [brannvesenet@aabv.no](mailto:brannvesenet@aabv.no).

# MEGLEROPPLYSNINGER

## FEING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG



### Feing av pipe/skorstein

Ved feing utfører vi følgende oppgaver:

- Pipe/skorstein blir feid fra tak eller fra feiluke på loft.
- Om vi får tilgang, tømmer vi sotluka for sot.
- Ved behov blir røykrøret fra ildsted til skorstein feid.

**Viktig:** Alle spjeld må være lukket, slik at det ikke oppstår sotskader i boligen. Feing utføres ikke uten at boligeier på forhånd har bekreftet at alle spjeld er lukket. I sameier og borettslag der flere ildsteder er knyttet til samme pipeløp, må alle eiere av boenhetene bekrefte at spjeldene er lukket for at feing skal kunne utføres.

**Merk:** For enkelte borettslag og sameier vil opplysninger om ildsted og pipe ligge på selve boligselskapet, og det vil ikke alltid være mulig å knytte opplysninger til den enkelte boenhet.

### Tilsyn med fyringsanlegg

Ved tilsyn utfører vi følgende oppgaver:

- Kontroll av ildsted og pipe, samt adkomst for feing.
- Kontroll av brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig, jf. forskrift om brannforebygging § 7.

Ved alvorlige avvik på ildsted eller pipe kan brannvesenet gi forbud mot bruk av ildsted til eier har utbedret manglene.

Etter utført tilsyn skriver feieren en rapport, hvor eventuelle mangler og avvik beskrives.

### Forbehold om avvik og mangler

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke blitt verifisert ved nytt tilsyn av Ålesund brannvesen KF. Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Feing og tilsyn er behovsprøvd. Eventuell oppsatt dato for neste feing/tilsyn er å se som veiledende. Det er kommunene som fastsetter feie- og tilsynsgebyret.

### Røykvarsler og slukkeutstyr

Minstekravene i en boenhet er: En detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Ålesund brannvesen KF anbefaler seriekoblede røykvarslere i alle sove- og oppholdsrom.

Det skal være minst ett slukkeutstyr (pulver, skum eller vann) som skal rekke til alle rom: Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skumapparater på minimum 6 liter med effektivitetsklasse minst 21A. I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

- Pulverapparat skal inn til ekstern kontroll hvert 5. år og full service hvert 10. år.
- Skumapparat skal inn til full service hvert 5. år.

Henvendelse angående feing og tilsyn rettes til Ålesund brannvesen KF (se kontaktinfo nederst).



Journal nr. 11/46

Attest l-nr. ....

# Ferdig=attest.

Herved bevidnes, at det for hr.

Arthur Møller

anmeldte bygningsarbeide på

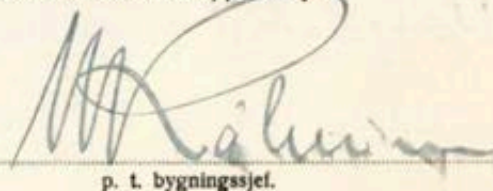
gnr. 32, bnr. 61

nemling:

oppføring av våningshus

er lovmedholdig utført og kan taes i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon.

Borgund bygningsråd, den 18/1-50.



p. t. bygningsjef.

B.b-råd J. nr 234/62

Spjelkavik den 7/7 1962

Til Borgund Byggningsråd  
Mörrasund.

Da vi i Sommer blir mödrazet til å foreta en større reparasjon av taket på vor eiendom „Knausen“ Gvn 32/61 i Spjelkavik - har vi tenkt med det samme å benytte anledningen til å forlenge taket bakover ca 1.5 meter i hele husets lengde.

Vedlagt følger et riss over hvordan vi har tenkt arbeidet utført.

Arbeid og materialer vil bli utført eller kompromiser med myndig hjelp i Borgund.

Ailthar Miller  
Spjelkavik

KNAUSEN Gnr 32/61 *Andrius Milsas*

RISS OVER TILBYGG (TAK)

*Bh add. nr 234/62*

TRAP, OP

NOR

VEST

10.40 M

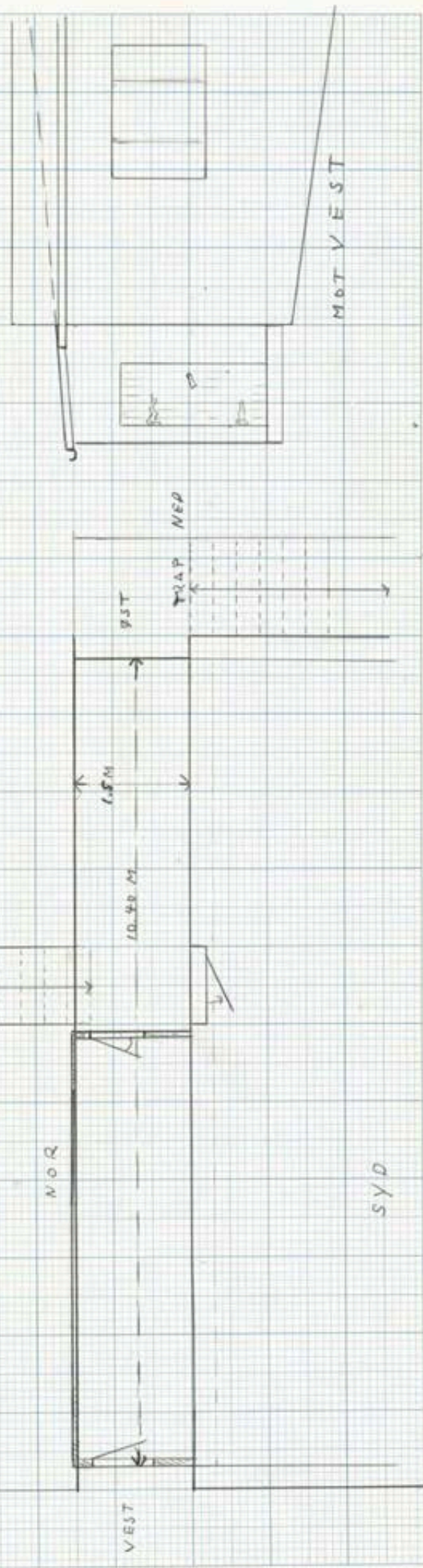
1.8 M

VEST

TRAP, NED

SYD

MOT VEST



*Sum* Gebyr kr. 10.25  
Betalt

Sak nr. 276/62

Arthur Möller, Spjelkavik.  
Anm. tilbygg til våningshus.

32/61

Søkeren skal foreta en større reparasjon av taket på sitt våningshus. I forbindelse med dette arbeide ønsker han å føre opp et tilbygg mot nord, som skal inneholde vindfang. Der er rikelig avstand til nabogrense. En finner intet å bemerke.

**Instilling:**

Bygningsrådet godkjenner det anmeldte tilbygg på betingelse av at forskriftene følges.

19/7 - 62

*Arthur*  
Herr ~~Johan~~ Möller,  
Spielkavik.

Ann. tilbygg til våningshus.

Bygningsrådet har behandlet Deres søknad i møte den 12/7 - 62.

Vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner det anmeldte tilbygg på betingelse av at forskriftene følges."




































Før byggearbeidet blir påbegynt må De hente godkjente tegninger, samt melde fra om ansvarshavende for byggearbeidet. Anmeldelsesgebyr må være betalt før godkjente tegninger blir utlevert. Gebyr for bygningskontroll skal betales når bygget er kommet under tak.

BORGUND BYGNINGSRÅD

*[Signature]*  
Bygningssejef



## Tegnforklaring

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

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Ledningskart

Eiendom: Gnr: 32 Bnr: 61 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Øvre Holen 97  
6011 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:500



## Tegnforklaring

<p>Fylkesveggboks</p> <p>Privatveg gatenavn.</p> <p>● Mast</p> <p> Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Garasje, carport og uthus</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Høydekurve 1m Ålesund</p>	<p>Fylkesveg gatenavn.</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p>• Grensepunkt</p> <p> Flaggstang</p> <p> Gjerde</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Takkant Annen Bygning</p> <p> Udefinerte bygg</p> <p> Sluk</p> <p> Veg</p> <p>Eiendomsteig</p>	<p>Kommunalveg gatenavn.</p> <p>• Gatelyst (belysningspunkt)</p> <p> Grenselinje nøyaktig måling</p> <p> Hekk</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Mønelinje</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Bolig</p> <p>○ Kumlokk</p> <p> Trapp</p>
--	--	---

### 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	Trekkror
Vannledning	Datakabel	Gassledning		

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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

### Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## VEGADKOMST

Eiendom: Gnr: 32 Bnr: 61 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Øvre Holen 97  
6011 ÅLESUND

Adkomst: Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.



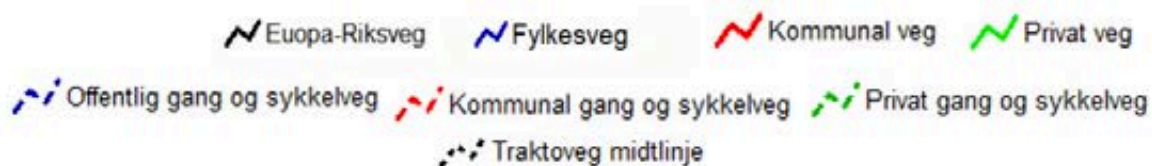
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Fortau	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Gang- og sykkelveg	 Kjøreveg
 Byggetiltak Ca. angivelse	Eiendomsteig	 Sti
• Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Grenselinje nøyaktig måling
 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Sti	 Sti	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 VegAnnenAvgrensning	 Høydekurve 1m Ålesund	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Trapp

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



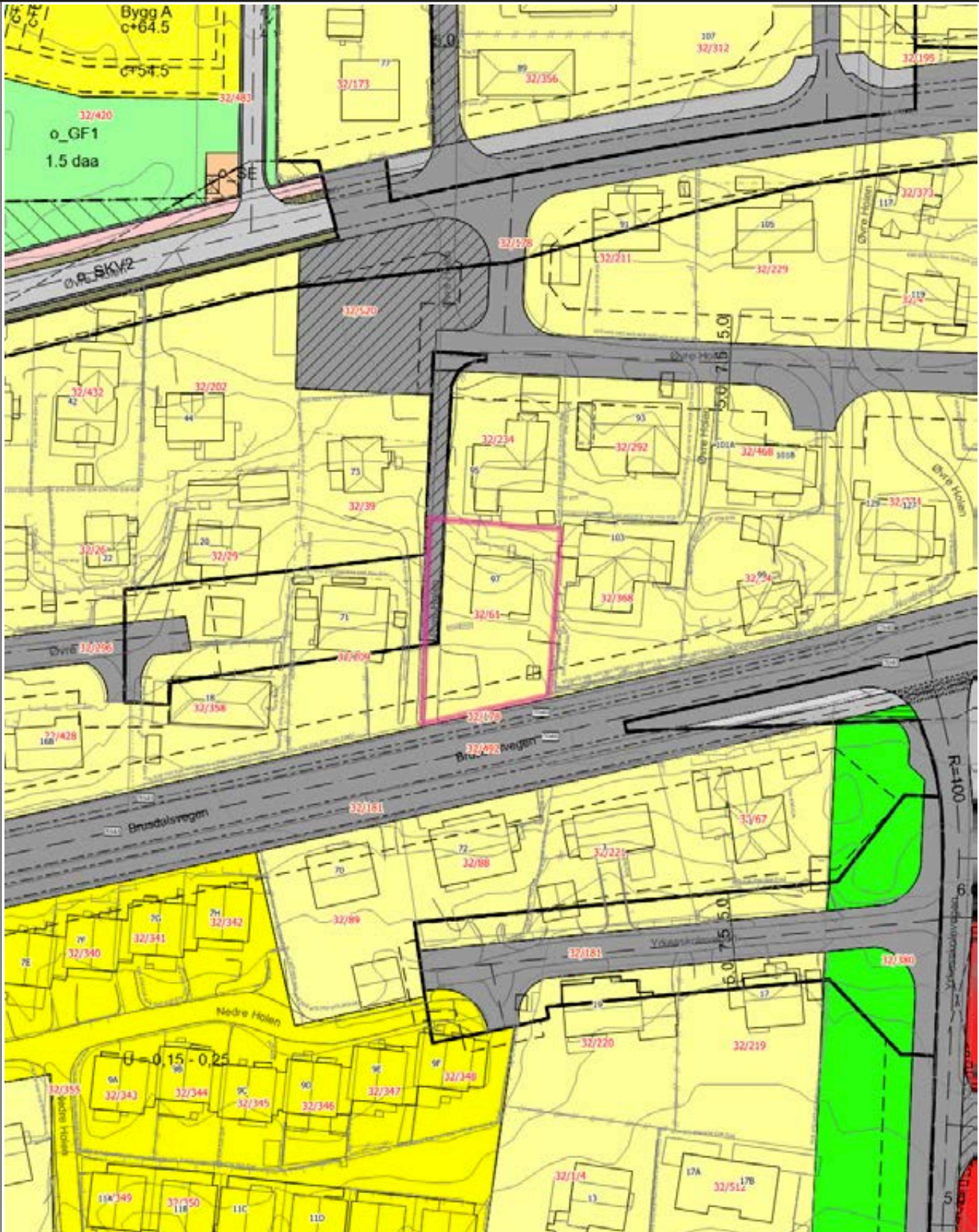
Ålesund kommune

# Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 32	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Holen 97 6011 ÅLESUND			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 VeggFrittstående	 Hekk
 MurFrittstående	 MurLoddrett	 Gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning
 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse
 Høydekurve 1m Ålesund	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
 RpGrense	 RpFormålgrense	 RpSikringGrense
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone ved veg
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse	 Offentlig bygg - undervisning
 Kjøreveg	 Gate m/fortau	 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass	 Frisikt	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Kjøreveg	 Fortau
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Energinett
 Turveg	 Friområde	RPvedtatt_pbl2008 Maskeringslag
 Reguleringsplaner Raster Ålesund (tif)		

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

## Kommunedelplan

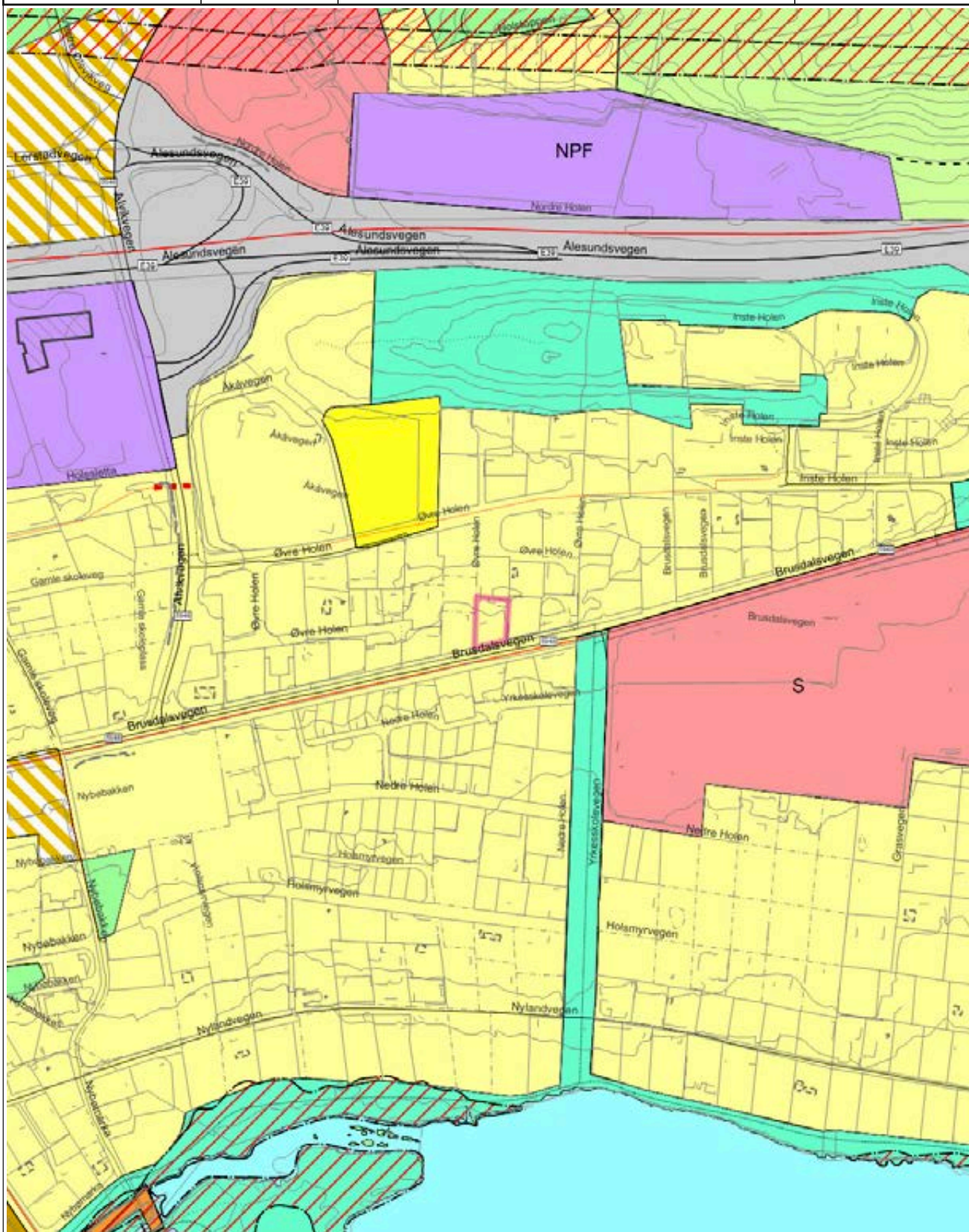
Eiendom: Gnr: 32 Bnr: 61 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Øvre Holen 97  
6011 ÅLESUND

Annen info:



Målestokk  
1:4000



## Tegnforklaring

<p>Europavegboks</p> <p>Fylkesveg gatenavn..</p> <p> Sti</p> <p> Eiendomsgrense generert</p> <p> Skjerm</p> <p> Skjerm</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Elvekant</p> <p> Innsjøkant</p> <p> Byggetiltak Stikningsberegnet</p> <p> Fjernveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Atkomstveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Gangveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Grense for arealformål</p> <p> Bevaring kulturmiljø</p> <p> Boligbebyggelse</p> <p> Offentlig eller privat tjenesteyting</p> <p> Kombinert bebyggelse og anleggsformål</p> <p> Blågrønnstruktur</p> <p> Naturområde</p>	<p>Fylkesvegboks</p> <p>Kommunalveg gatenavn..</p> <p> Vegbom</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&gt;15</p> <p> Frittstående mur</p> <p> Voll</p> <p> Forsenkingskurve Ålesund</p> <p> Elv og bekk</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> KpBestemmelseGrense</p> <p> Hovedveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Sykkelveg - På bakken - Fremtidig</p> <p> Gangveg - Bro mv. - Fremtidig</p> <p> Grense for angitt hensynsoner</p> <p> Flomfare</p> <p> Sentrumsformål</p> <p> Næringsvirksomhet</p> <p> Boligbebyggelse</p> <p> Friområde</p>	<p>Europaveg gatenavn..</p> <p>Privatveg gatenavn..</p> <p> Eiendomsgrense_nøyaktigh&lt;15</p> <p> Eiendomsgrense fiktiv</p> <p> Loddrett mur</p> <p> Byggetiltak Ca. angivelse</p> <p> Høydekurve 5m Ålesund</p> <p> Kanal og grøft</p> <p> KpOmråde kommunedelplan gjeldende</p> <p> Fjernveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Samleveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Gangveg - På bakken - Nåværende</p> <p> Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende</p> <p> Grense for faresoner</p> <p> Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)</p> <p> Forretninger</p> <p> Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg</p> <p> Veg</p> <p> LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</p>
---	--	--

## Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST



## Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata



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

**Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.**

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

## Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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



Ålesund kommune

# Alle datasett (DOK)

## Analysereport

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

1508 - Ålesund kommune	32	61	0	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 (15)

Temadata - Tettsted

Temadata - Fjernvarme

Temadata - Forurensning - Støy

Temadata - Geologi - Radon

Temadata - Landbruk - ar5

Temadata-natur-Nedbørfelt

Temadata - Plan - Fortettingsstrategi - Temaplan 2017/2017

Temadata - Samfunnsikkerhet - Stormflo dekningsområde

Temadata - Befolkningsstatistikk

Temadata - Forurensning - Grunn

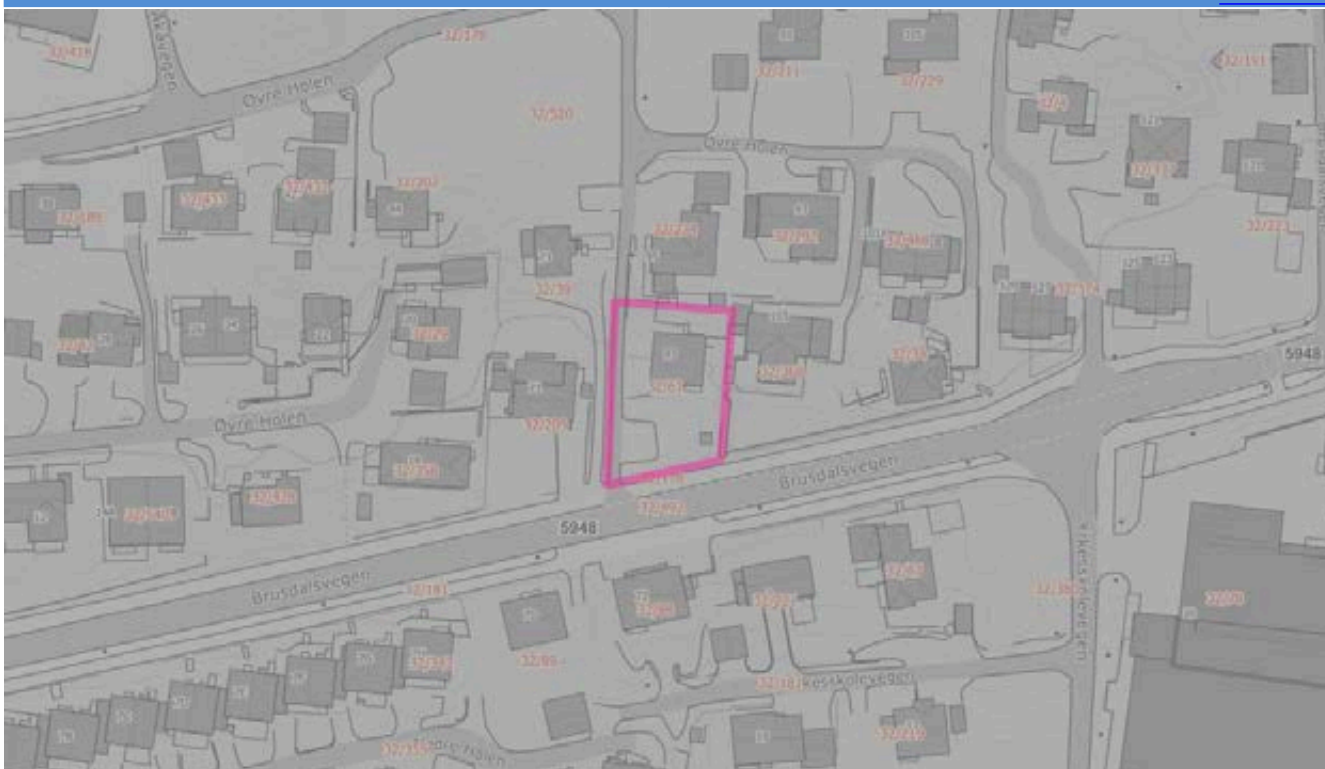
Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser

Temadata - Geologi - Løsmasser

Temadata - Natur - Vassdrag

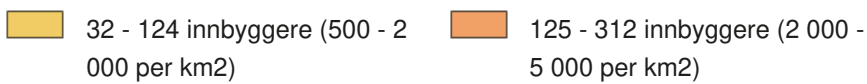
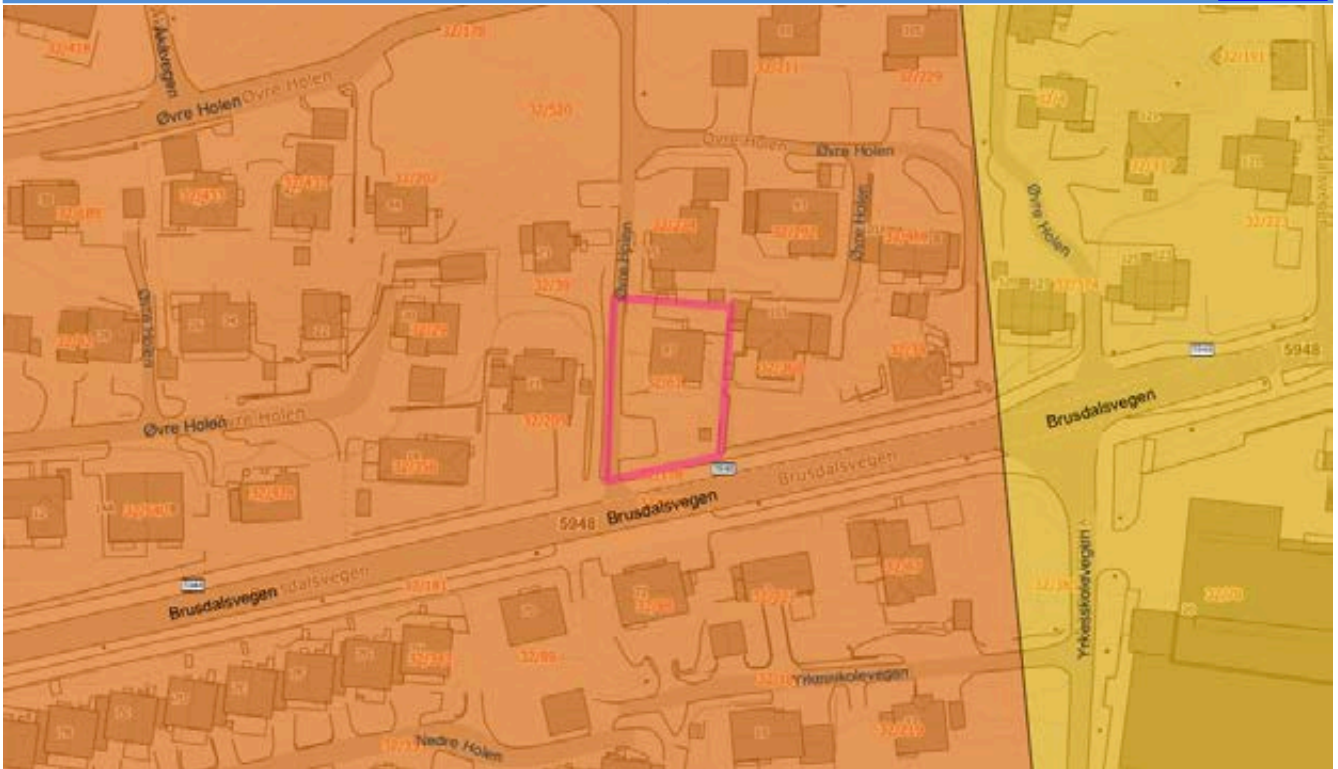
Temadata - natur - Natyrtyper

Temadata - Samfunnsikkerhet - Flom aktsomhet



 Tettsted

Analasetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		818.14m <sup>2</sup>



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km <sup>2</sup> )	1	x		818.14m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

1 - 6 innbyggere (<100 per km <sup>2</sup> )	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km <sup>2</sup> )	32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km <sup>2</sup> )
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km <sup>2</sup> )	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km <sup>2</sup> )	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km <sup>2</sup> )



Fjernvarme  
konsesjonsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Fjernvarme konsesjonsområde	1	x		818.14m <sup>2</sup>



Forurenset grunn - Mistanke om forurensning

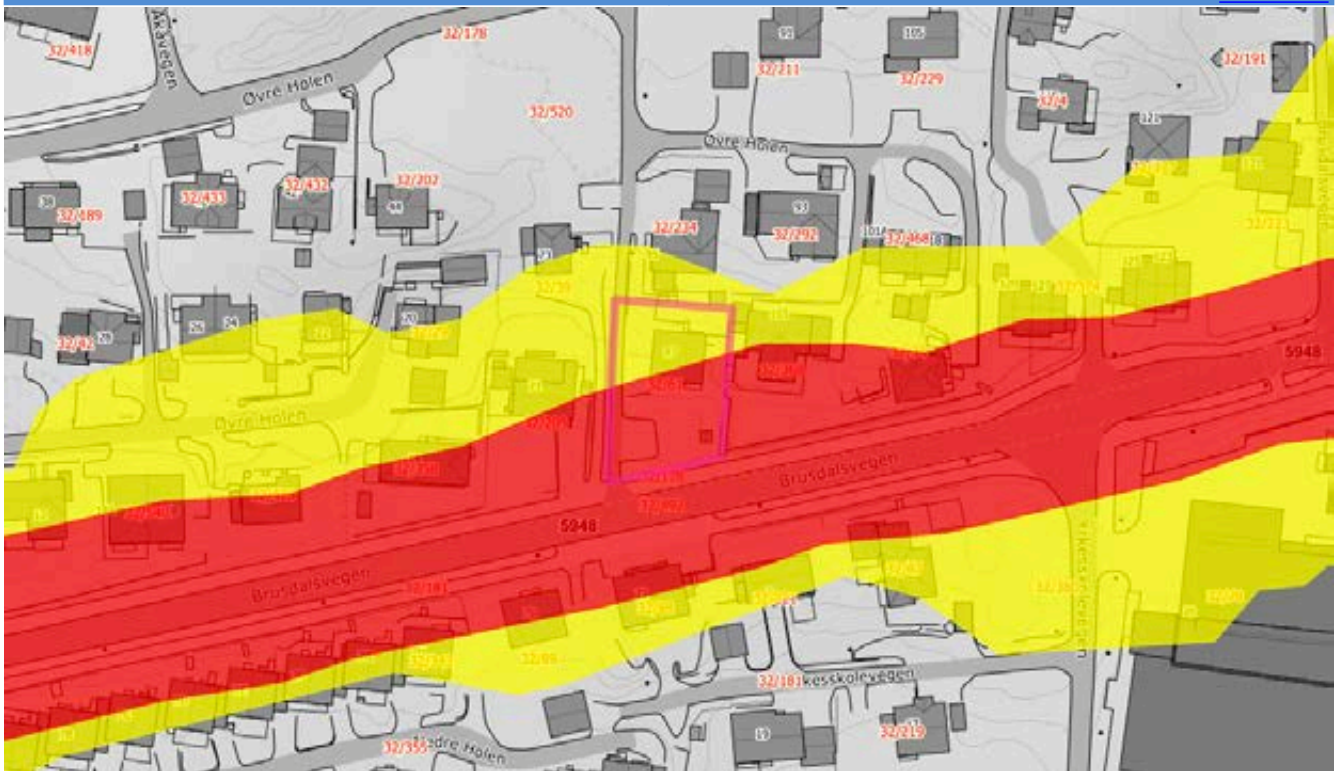
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Forurenset grunn - Mistanke om forurensning	1	x		151.86m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Forurenset grunn - Ikke akseptabel forurensning

Forurenset grunn - Akseptabel forurensning med dagens bruk

Forurenset grunn - Lite/ikke forurenset



■ Støy rød sone veg (over 65 dBA)

■ Støy gul sone veg (55-65 dBA)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Støy rød sone veg (over 65 dBA)	1	x		485m <sup>2</sup>
Støy gul sone veg (55-65 dBA)	1	x		333.14m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Rød støy sone lufthavn

Gul støy sone lufthavn

Støy rød sone Forsvarets flyplasser

Støy gul sone Forsvarets flyplasser

Støy rød sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt


Støy gul sone Forsvarets skyte- og øvingsfelt

Støy rød sone jernbanenett

Støy gul sone jernbanenett

Støy grønn sone jernbanenett (stille område)

Støy jernbanenett ikke kartlagt


 Marin grense, modellert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Areal over marin grense	1	x		818.14m <sup>2</sup>

## Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNområde ref punkt, Løsmasse	LGNområde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelserett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal med lite eller ingen marin påvirkning



Radon aktsomhet - Moderat til lav

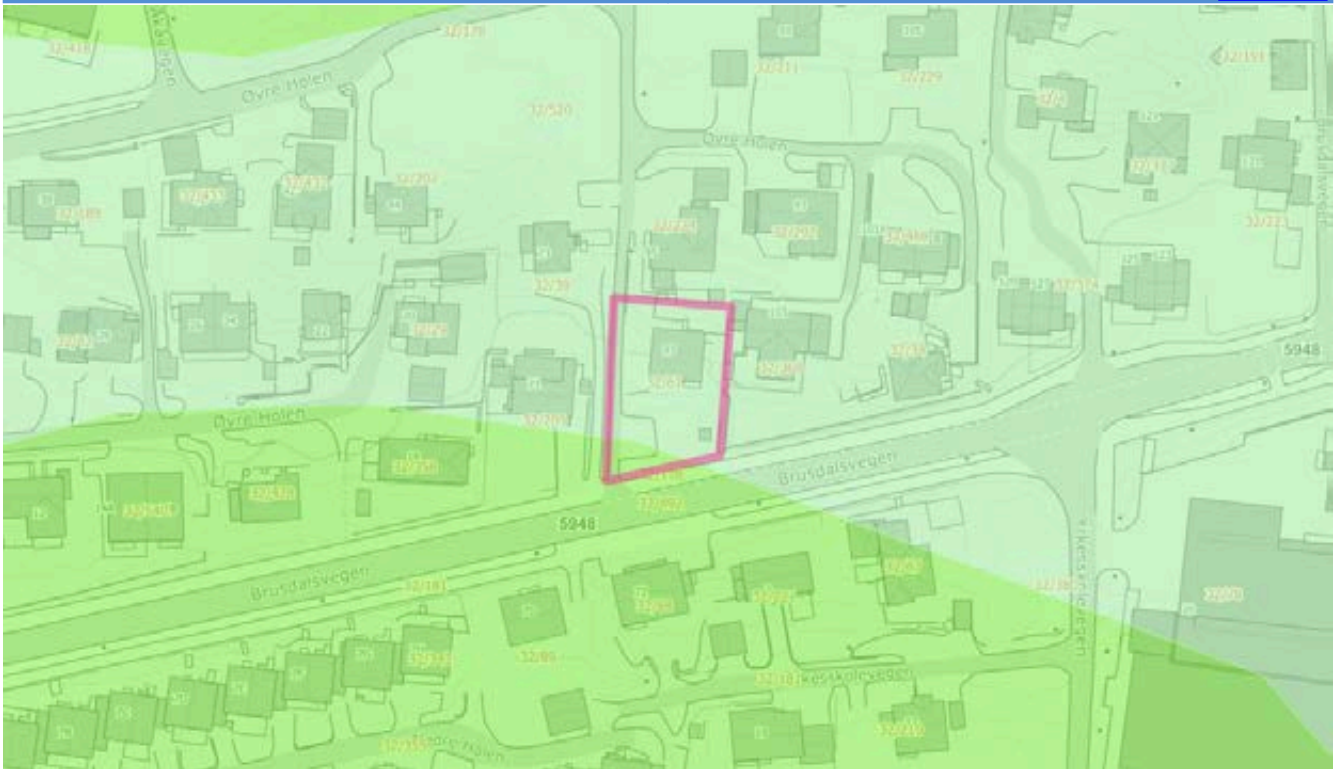
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		818.14m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

Radon aktsomhet - Usikker



■ Løsmasser - Tykk morene

■ Løsmasser - Tynn morene

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tykk morene	1	x		84.88m <sup>2</sup>
Løsmasser - Tynn morene	1	x		733.26m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert

Løsmasser - Randmorene

Løsmasser - Breelavsetning

Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning

Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke

Løsmasser - Marin strandavsetning

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)



 Bebyggd	 Samferdsel	 Skog
 Åpen fastmark		

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebyggd	2	x		721.25m <sup>2</sup>
Samferdsel	1	x		96.9m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite
Skog	Åpen fastmark	Myr
Snø/isbre	Vann	





Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		818.14m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Sidenedbørfelt



Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		818.14m <sup>2</sup>

**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



Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter	1	x		818.14m <sup>2</sup>

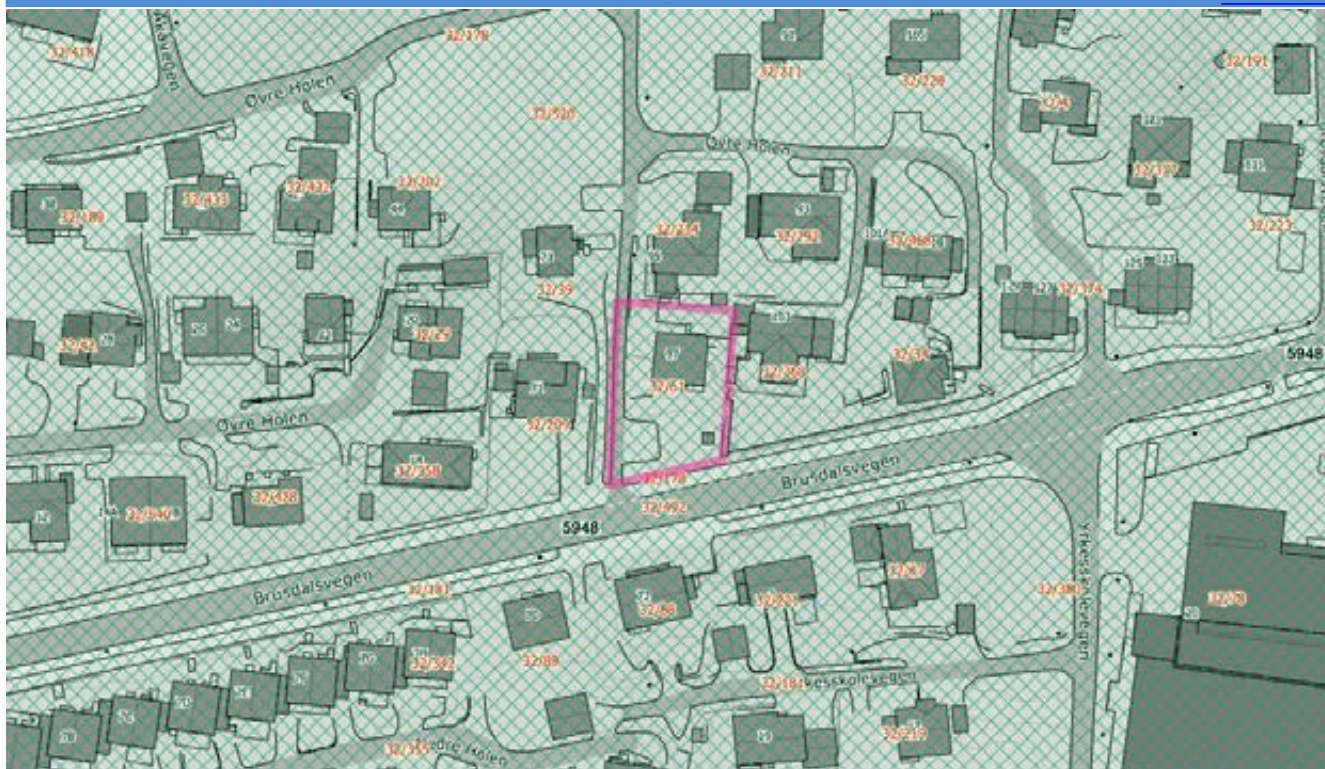
**Tema uten treff:**


Sone 1 - Urban fortetting

Sone 2 - Boligfortetting i randsonene

Sone 3 - Fortetting kollektivakse og bydels-/nærsenter

Bydels-/nærsenter



 Grundig kartlagt med funn  
 (Flom aktsomhetsdekning)

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		818.14m <sup>2</sup>

#### Tema uten treff:

Maksimal vannstandstigning <= 2,5 m	Maksimal vannstandstigning 2-3 m	Maksimal vannstandstigning 3-4 m
Maksimal vannstandstigning 4-5 m	Maksimal vannstandstigning 5-6 m	Maksimal vannstandstigning 6-7 m
Maksimal vannstandstigning 7-8 m	Flom aktsomhetsområde	Ikke kartlagt (Flom aktsomhetdekning)



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		818.14m <sup>2</sup>

**Tema uten treff:**

Grundig kartlagt med funn	Delvis kartlagt med funn	Ikke kartlagt
Ikke relevant	Ikke-systematisk kartlagt med funn	Innenfor jurisdiksjonsområde
Utenfor jurisdiksjonsområde		

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	32	61	0	0	1	818.14m <sup>2</sup>
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Enebolig					2	115.52m <sup>2</sup>
Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	818.14m <sup>2</sup>
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status		Areal	
1504201	Ytterholen - Fremmerholen, reg.plan for en del av gnr. 32, m/best	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan		758.01m <sup>2</sup>	
1504201H	Endr. av atkomstveg vedr. gnr. 32/bnr. 29, Arvid Nedregård	Mindre reguleringsendring	Endelig vedtatt arealplan		60.13m <sup>2</sup>	
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål					Areal	
Frittliggende småhusbebyggelse					759.48m <sup>2</sup>	
Felles avkjørsel					58.66m <sup>2</sup>	

## Datasett uten treff/status ukjent (39)

Temadata - Barnetråkk	Temadata - Dreneringslinjer - Tette stikkrenner
Temadata - Dreneringslinjer - Åpne stikkrenner	Temadata - Energi
Temadata - Forurensning - Bybrannen og bromerte flammehemmere	Temadata - Friluftsliv
Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer	Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner
Temadata - Kyst og fiskeri	Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord
Temadata - Landbruk - Reindrift	Temadata - Natur - Villreinområder, naturvernområder, foreslåtte naturvernområder, artsdata og kulturlandskap
Temadata - Natur - Forvaltningsinteresse	Temadata-natur-Inngrepsfrie Naturområder
Temadata - Plan	Temadata - Plan - Grønt/blått temakart 2016/2017
Temadata - Plan - Kulturminner - Temaplan 2016/2017	Temadata - Samferdsel
Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredfare og aktsomhetsområder	Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner
Temadata - Samfunnssikkerhet - Flomsoner Åknes	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Middelhøyvann
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - Øvre estimat	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 20-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2024 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 200-års stormflo	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2100 - 1000-års stormflo
Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Middelhøyvann	Temadata - Samfunnssikkerhet - Stormflo 2150 - Øvre estimat
Temadata - Samfunnssikkerhet - Forsvaret	Temadata - Samfunnssikkerhet - Skredhendelser og kvikkleire
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snø aktsomhet S3	Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 uten skogeffekt
Temadata - Samfunnssikkerhet - Snøskred aktsomhet S2 med skogeffekt	Temadata - Samfunnssikkerhet - Steinsprang aktsomhet
Temadata - Tilgjengelighet	

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



Adresse

**Øvre Holen 97, 6011 ÅLESUND**

Dato for energimerking

**16.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-282328**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**179012561**

Gårdsnummer

**32**

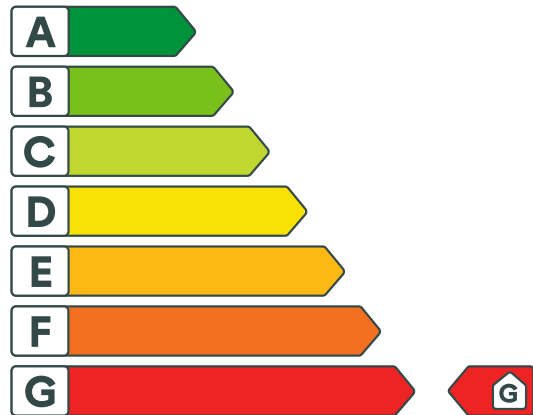
Bruksnummer

**61**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1950**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**163,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**82,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**600,41 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**562,54 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**46 128 kWh**



## Øvre Holen 97, 6011 ÅLESUND



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Øvre Holen 97, 6011 ÅLESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på sanitæranlegg

### Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR 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 eiendom (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.

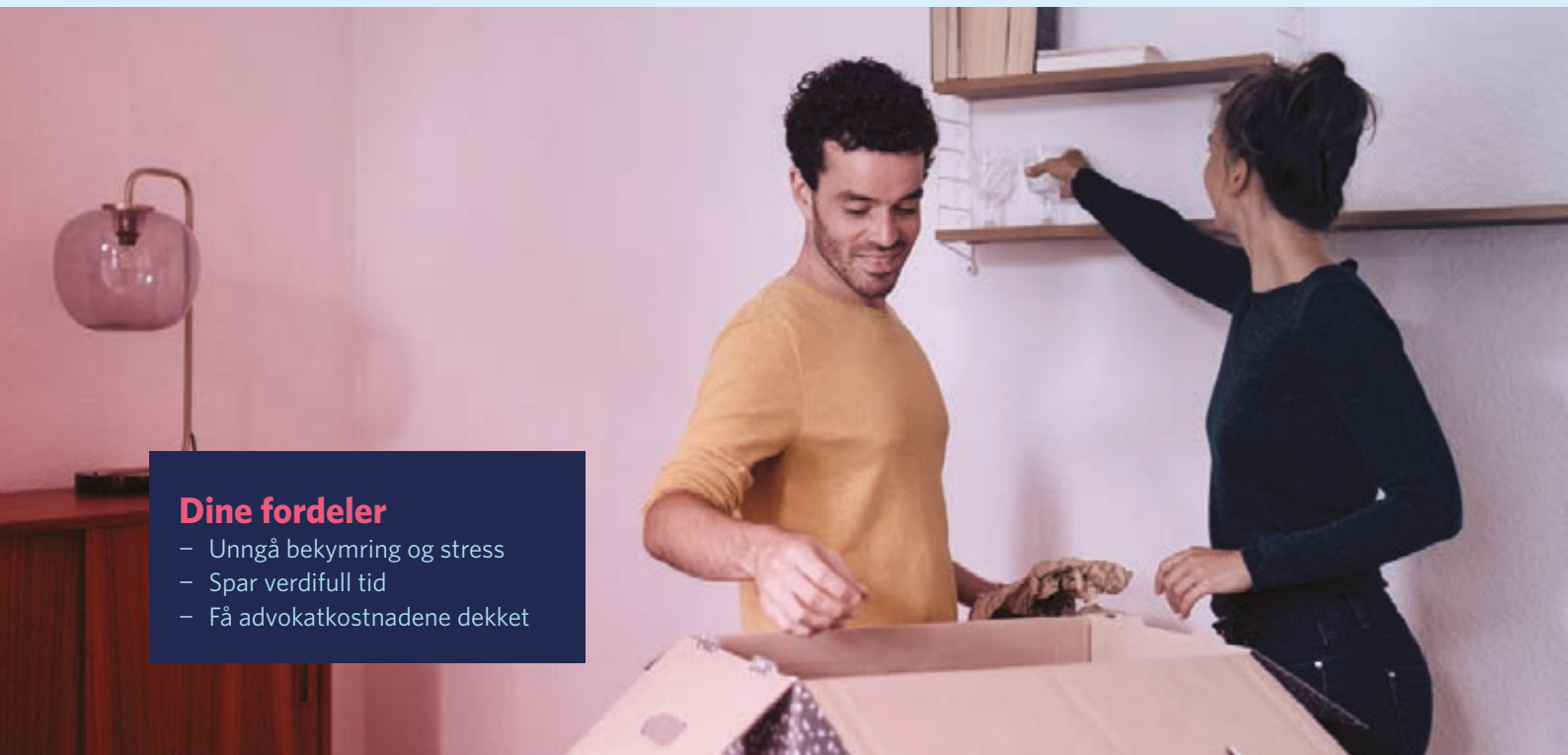
Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
  - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
  - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE 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.

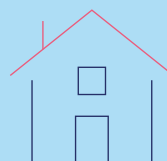
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://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 salgsopp-gave 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 AVTALERETTLIGE 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

Oppdragsnummer: 2-0037/26

Adresse: Øvre Holen 97, 6011 ÅLESUND, gnr. 32, bnr. 61 i  
Ålesund kommune.

Kontaktperson: Terje Hoel

Tlf: 92662972

Epost: terje@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.04.2026

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 budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

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: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)