

notar



Emblem

Storhylen 10B

Tomannsbolig | BRA-i/BRA Total 142/142 kvm | 4 soverom

Totalpris kr. 4 836 490,-

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

Vi kjenner dem alle.





Ny tomannsbolig med 4 soverom, 2 stuer,
2 bad pluss vaskerom | Pen og moderne
standard



Innhold

Nøkkelinformasjon	8
Plantegning	12
Bilder	17
Ditt nye nabolag	43
Om eiendommen	45
Vedlegg	56
Budskjema	135

Åpen budrunde

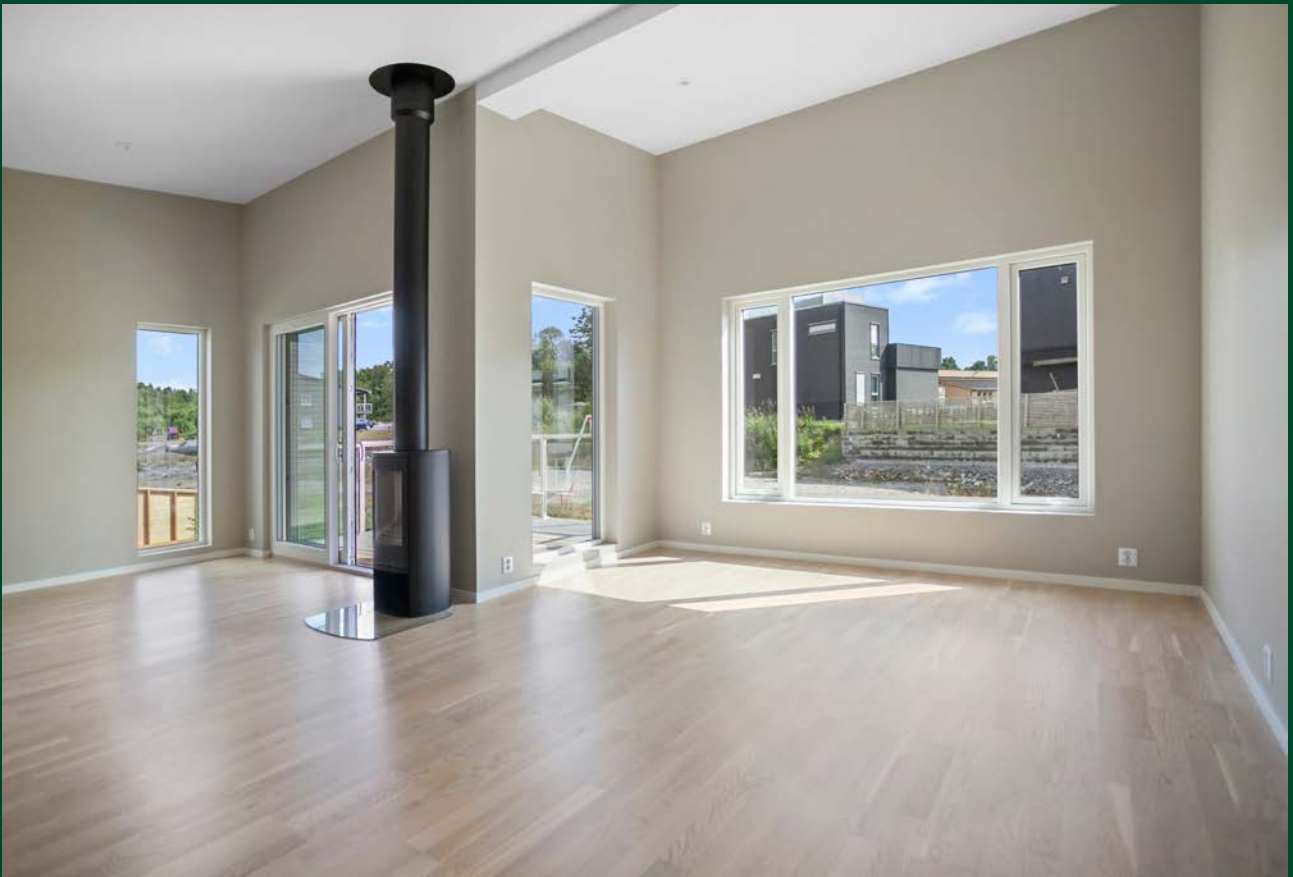
Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

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



Nøkkelinformasjon

Adresse	Storhylen 10B, 6013 ÅLESUND
Prisantydning	Kr 4 700 000,-
Omkostninger	Kr 136 490,-
Totalpris	Kr 4 836 490,-
BRA-i/BRA Total	142/142 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	2024
Soverom	4
Etasje	2



Din megler



Terje Hoel

Eiendomsmegler MNEF/Partner

terje@notar.no
926 62 972

Jeg startet som eiendomsmegler i 2005 og har siden da har jeg solgt alt fra nybygg prosjekter, fritidseiendommer, tomter, eneboliger, leiligheter og landbrukseiendommer.

Er oppvokst i Hatlane og flyttet siden til Oslo for å studere eiendomsmegling på BI. Etter 12 år i hovedstaden tok Notar kontakt og lokket meg tilbake til vakre Sunnmøre! På fritiden er jeg engasjert i det lokale fotball laget, friluftliv, jakt og ski, samt hyggelige sosiale lag med familie og venner.

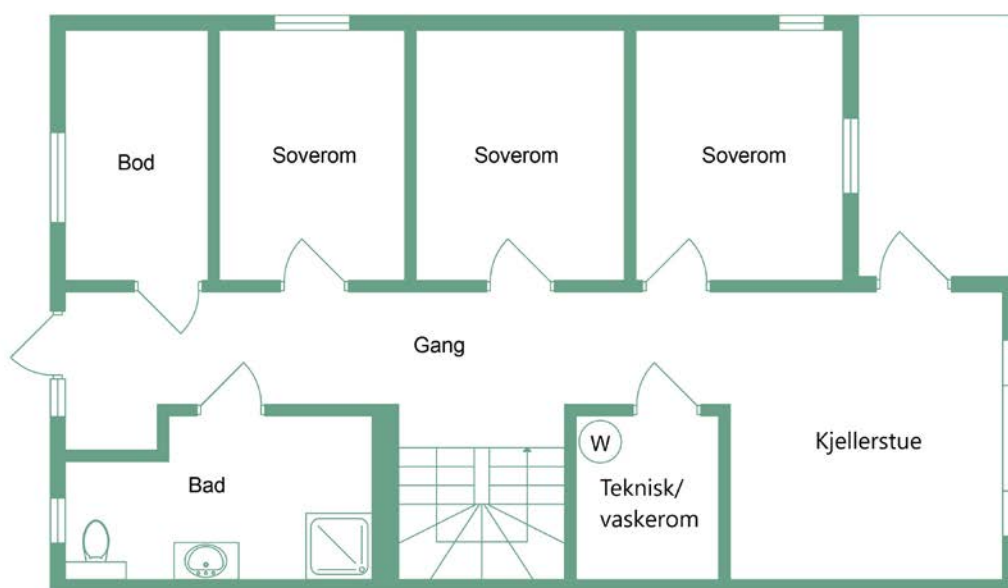
Jeg er en megler som er tilgjengelig døgnet rundt for å få fornøyde kunder som anbefaler meg videre for å bygge opp gode resultater. I tillegg til lang fartstid i bransjen og et høyt faglig kompetansenivå beskrives jeg som meget utadvendt, hardtarbeidende og resultatorientert. Velger du meg som megler, er du i trygge hender.



Storhylen 10B

Plantegning





Storhylen 10B

1 Etg

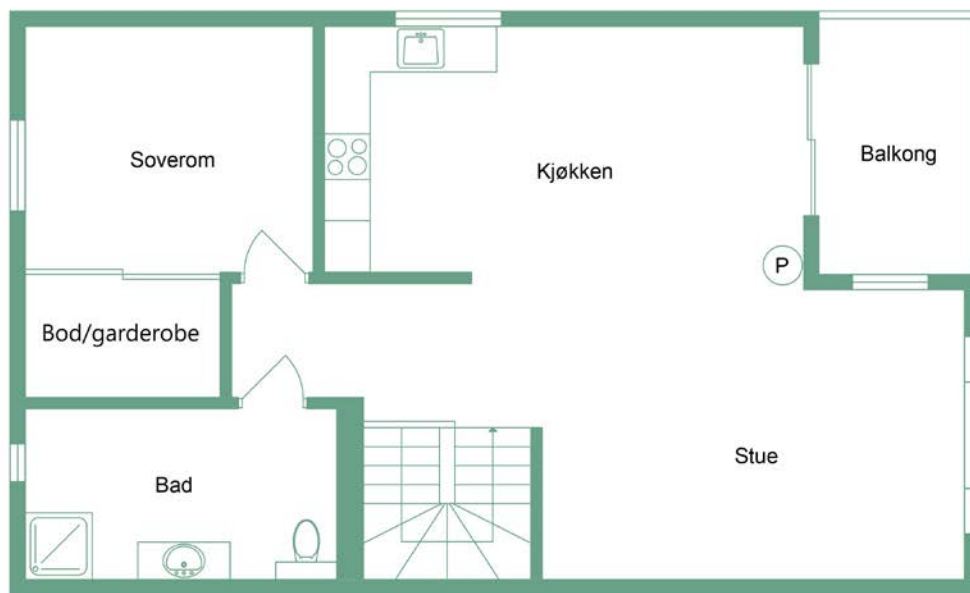
notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er ikke i målestokk



Storhylen 10B

2 Etg

notar.no

@notar_more

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk
tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er ikke målestokk

Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

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

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

Visningen som aldri stenger

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





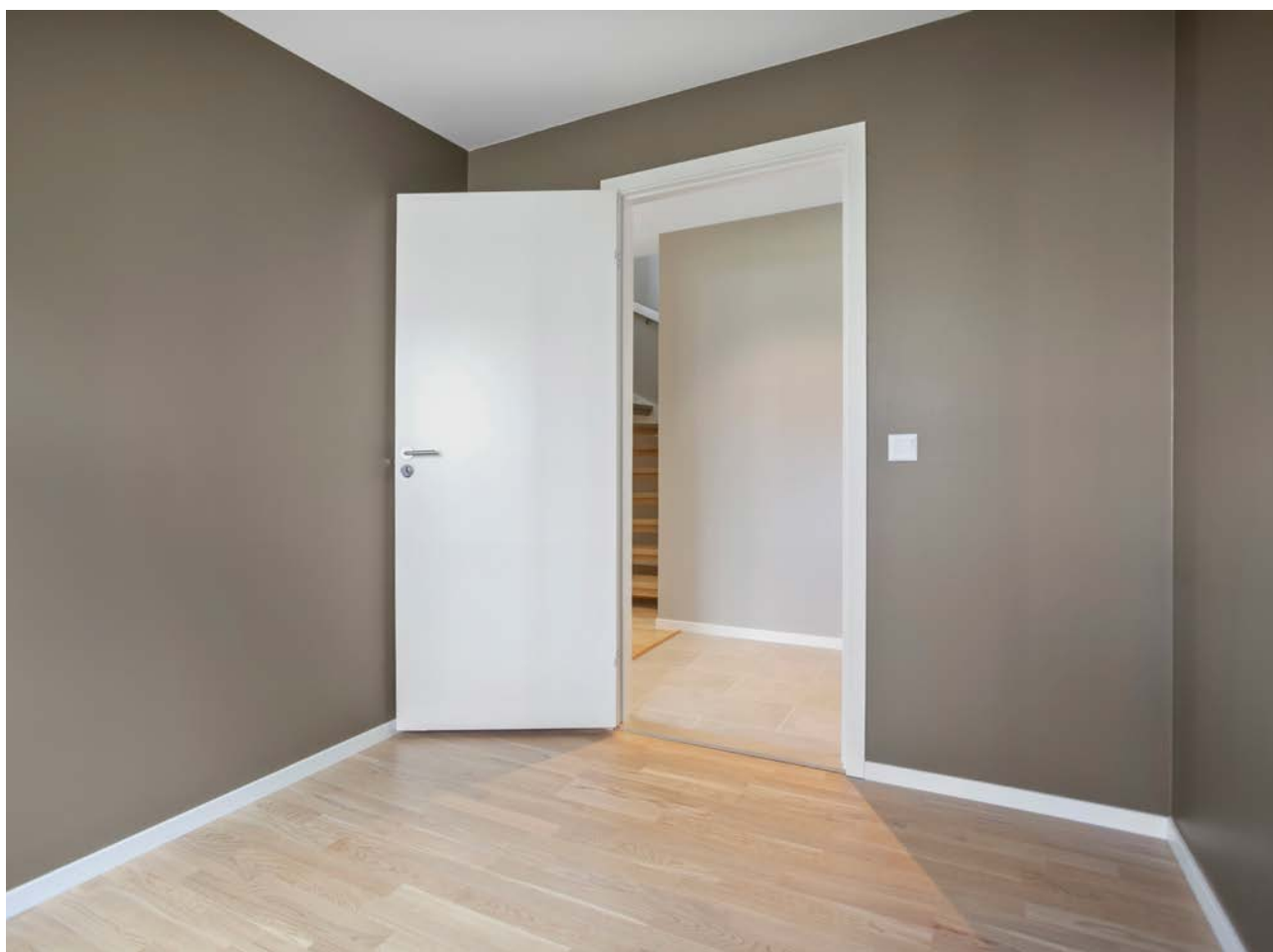
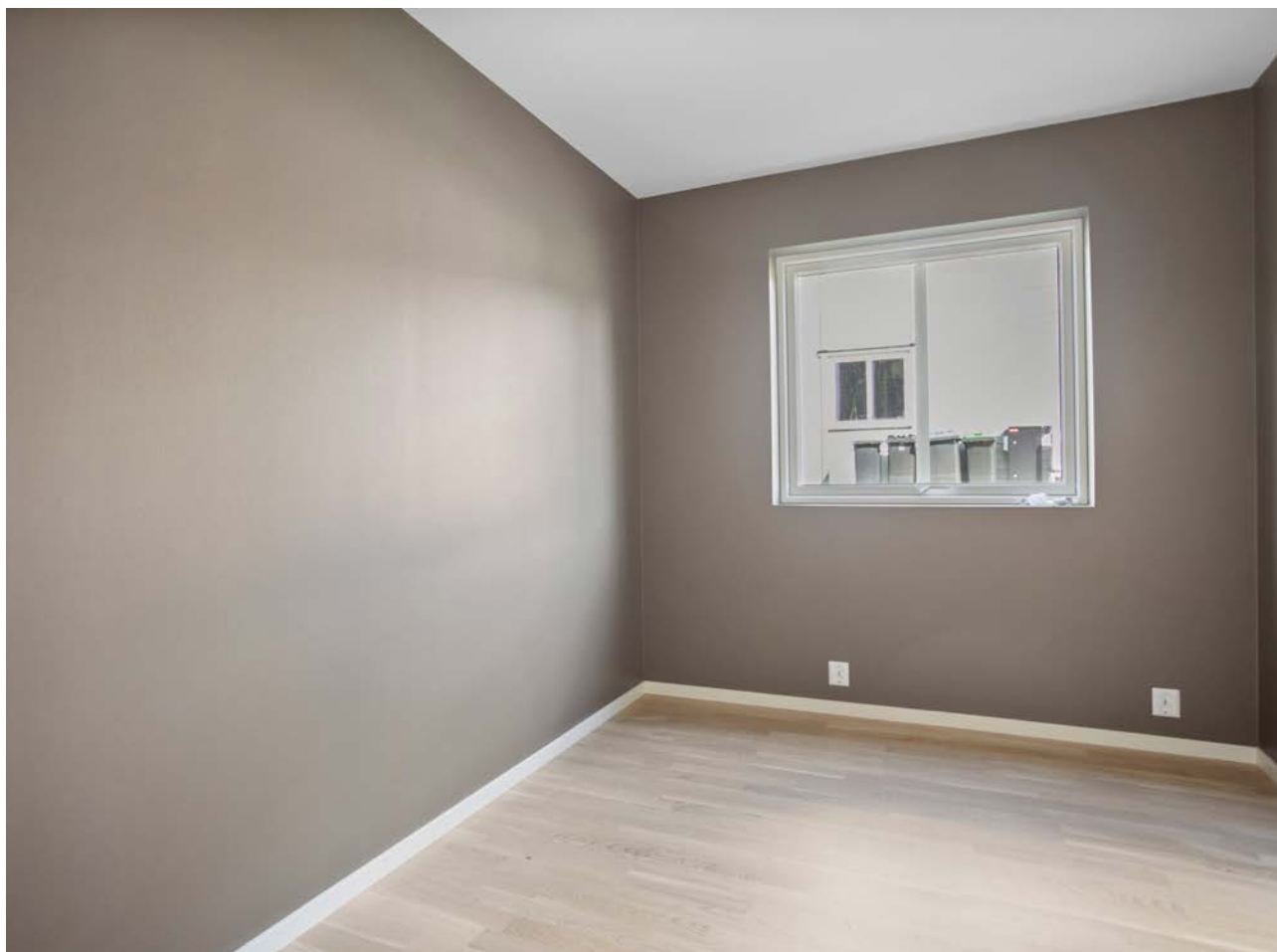


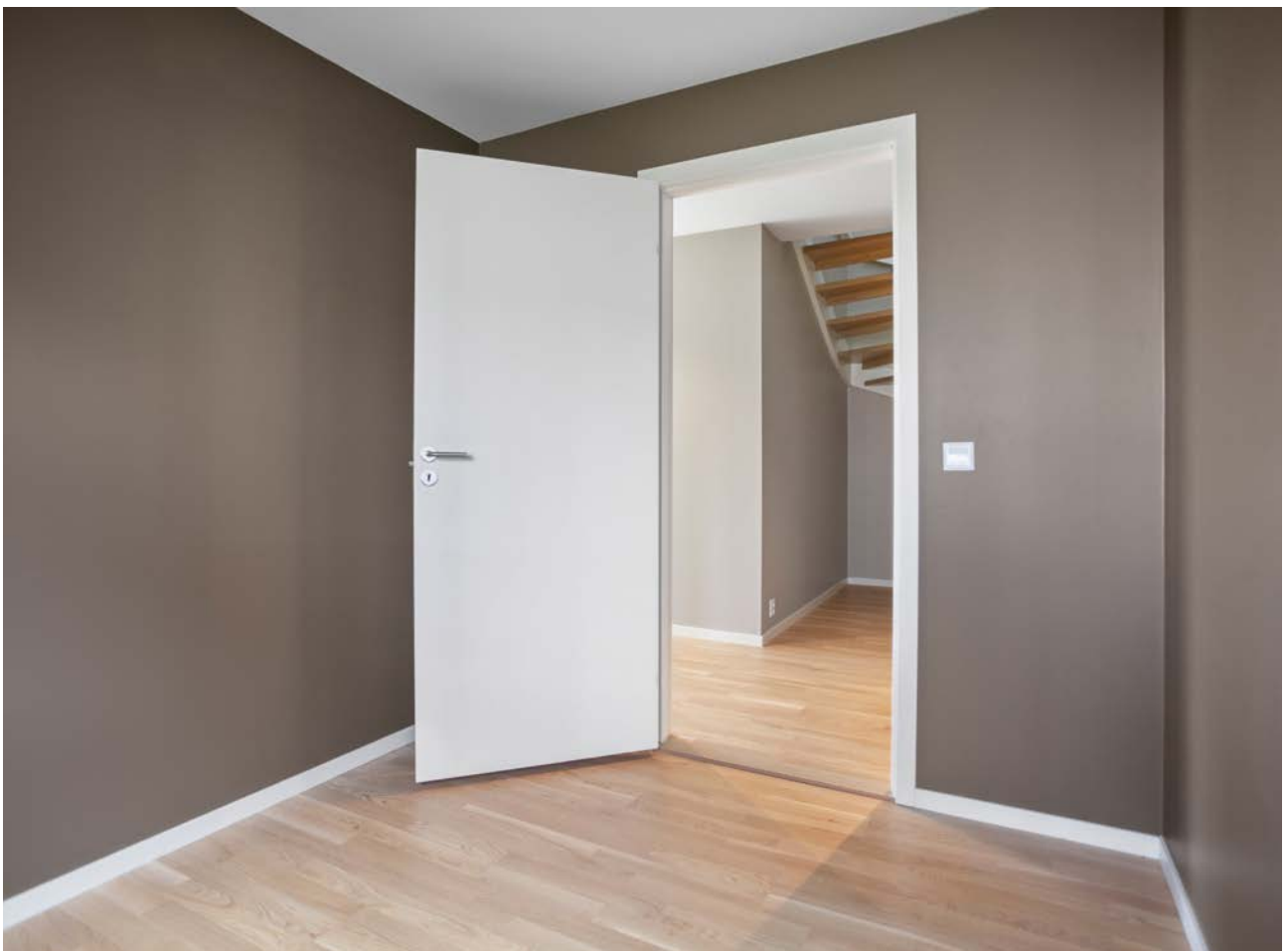
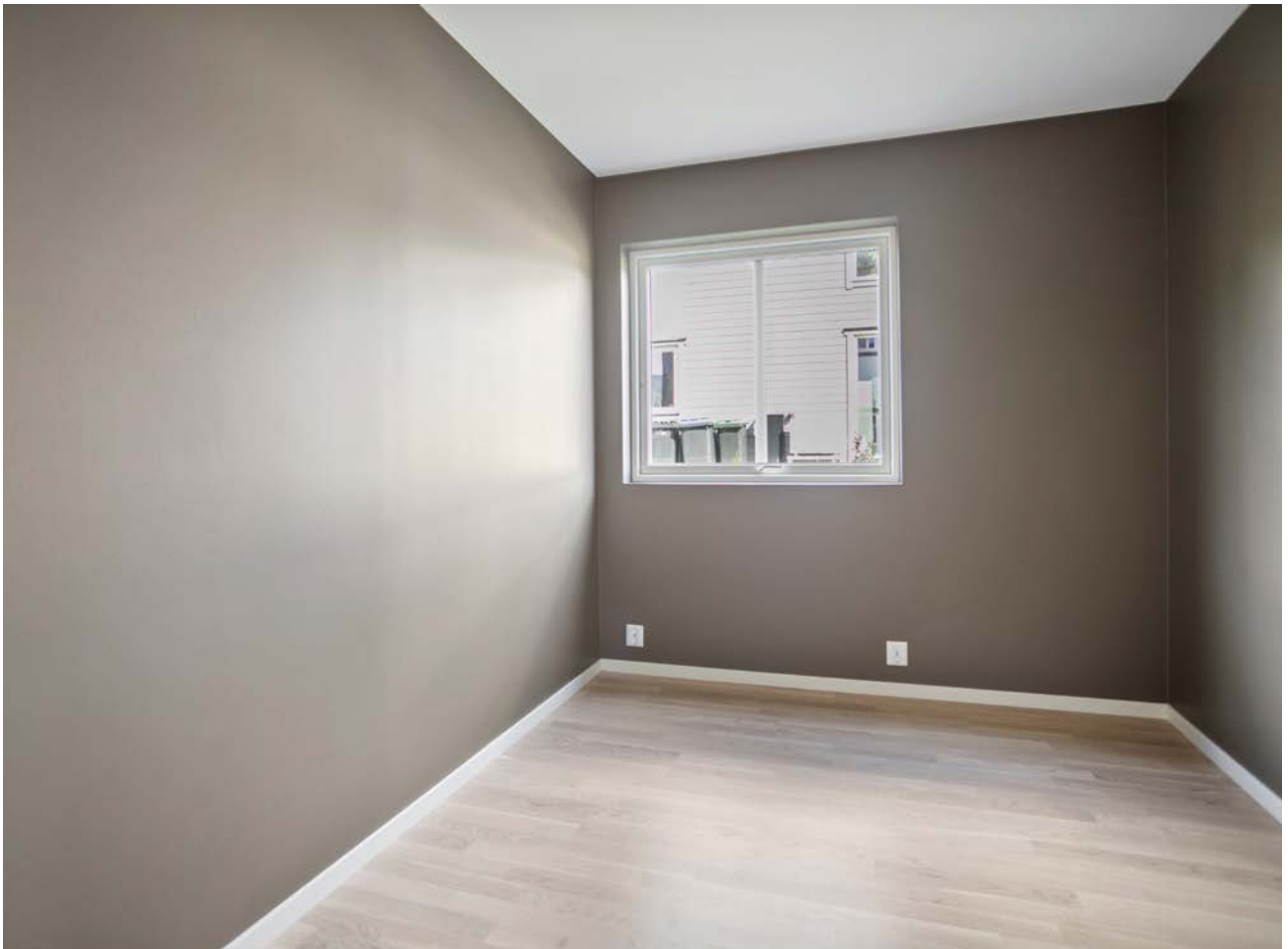
Første etasje

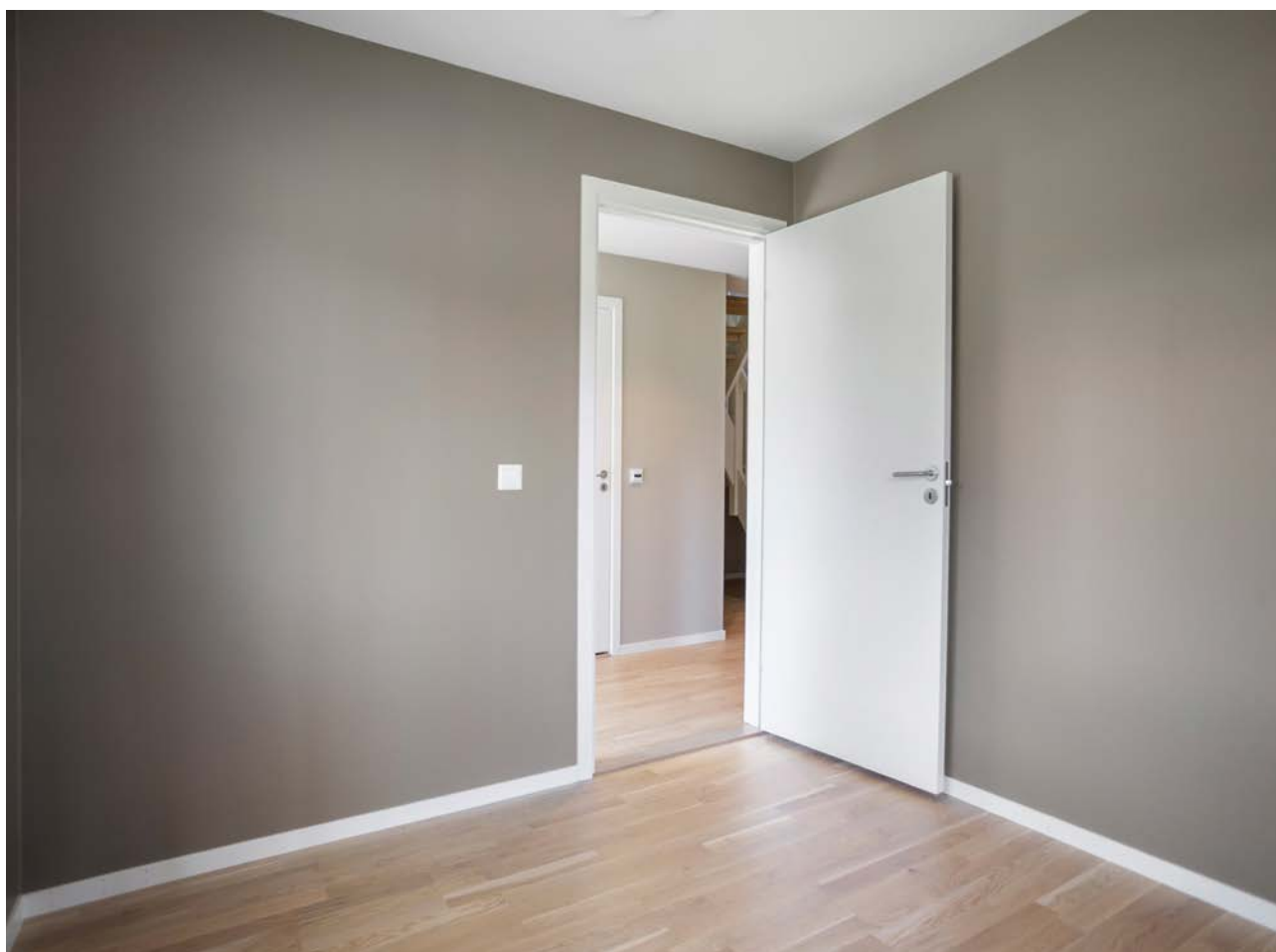








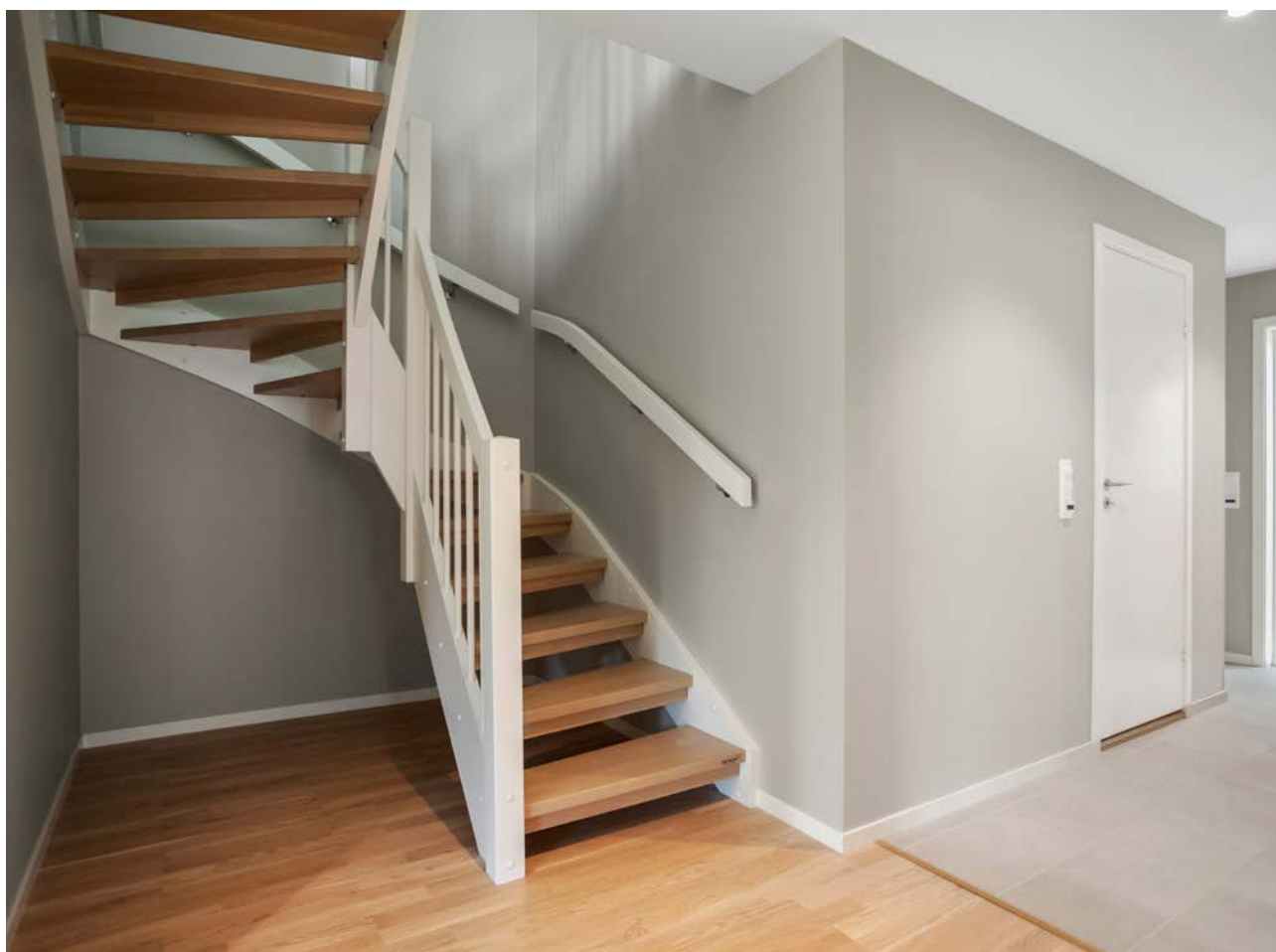
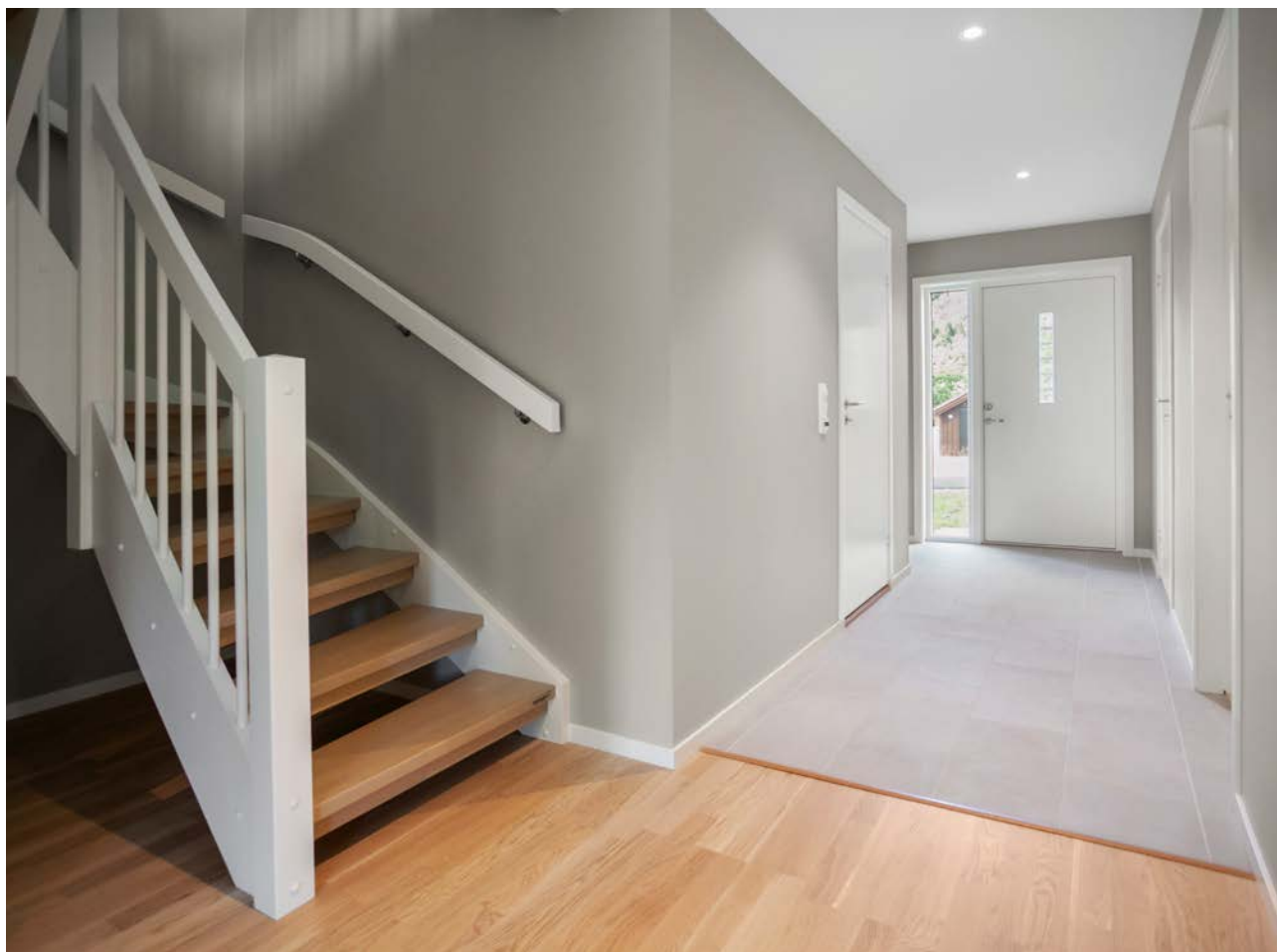






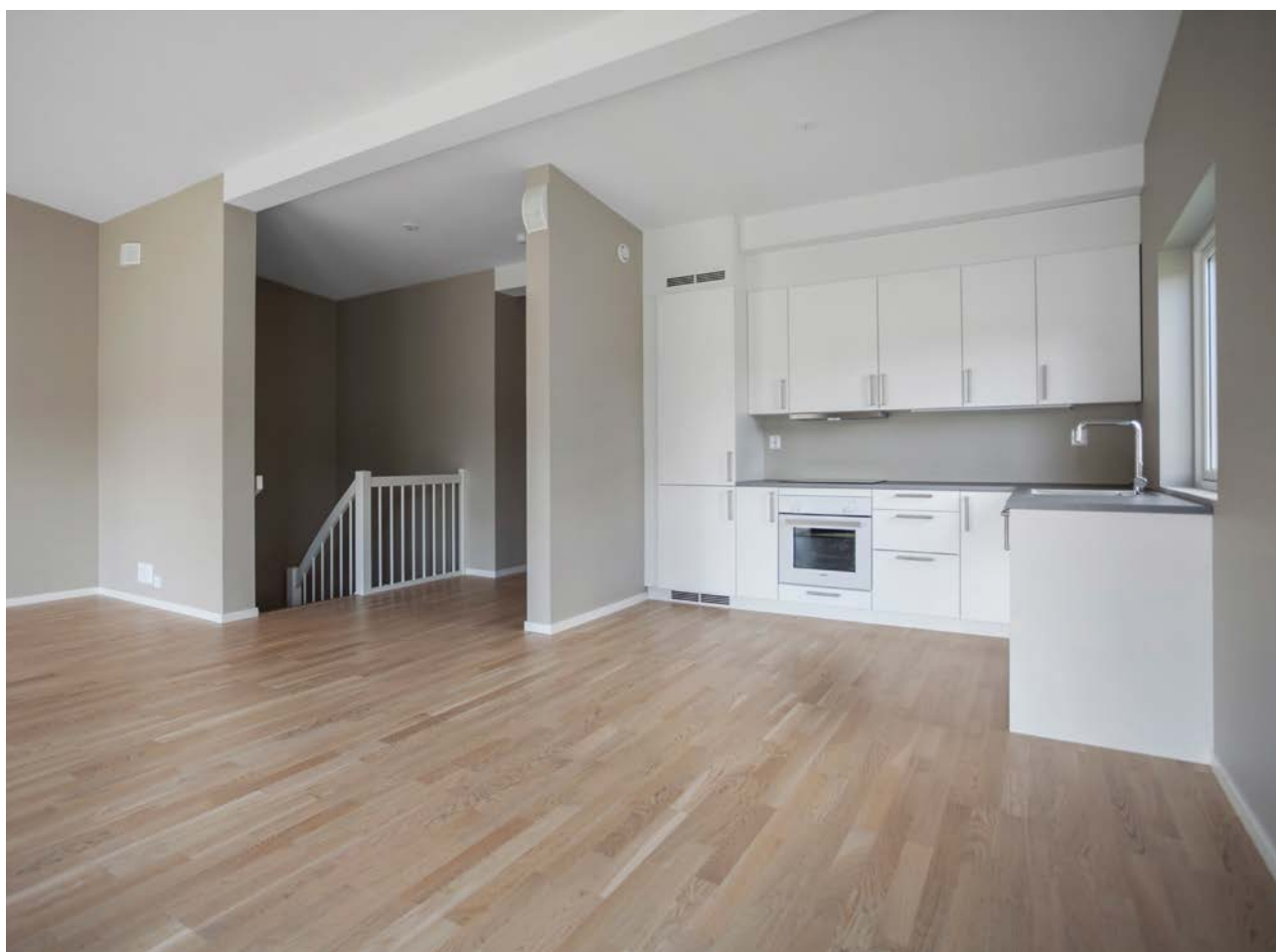






Andre etasje





















Uteområdet





Velkommen til Storhylen 10B

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Emblem, like øst for Emblem barneskole. Fra boligen er det kort gangavstand til barnehage, barneskole, idrettsanlegg og flotte turområder sommer som vinter.

Tomannsboligen fra 2024 går over 2 etasjer med totalt bruksareal på 142 m². Boligen fremstår som ny og moderne med lyse slette fronter på kjøkken og to flislagte bad. Planløsningen består av gang, stue/kjøkken, 2 bad, kjellerstue, 4 soverom, teknisk bod/vaskerom og bod. To terrasser på ca 8 m² med utgang fra stue/kjøkken og kjellerstue.

Boligen er perfekt for deg som er på utkikk etter en ny bolig i trygge og idylliske omgivelser.

Storhylen 10B er kort oppsummert en lettstelt bolig med god standard og en landlig, men samtidig sentral beliggenhet.

Velkommen til visning!





Bli kjent med ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Emblem i Ålesund kommune, i et etablert boligfelt med en landlig beliggenhet. Området byr på nærhet til turterreng, idrettsanlegg og øvrige friluftsområder, noe som gir gode muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. Det er kort avstand til barnehage, barneskole og bussholdeplass, noe som gjør området praktisk og familievennlig. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass, Østrem, kun 5 minutters gange unna. Dagligvarebutikker som Kiwi Flisnes og Rema 1000 Flisnes ligger også i nærheten, med en kjøretid på cirka 4 minutter. For større innkjøp og andre tjenester er AMFI Moa kjøpesenter kun 13 minutter unna med bil. Området er kjent for sitt stille og rolige miljø, og det er vurdert som svært trygt av lokale beboere.

ADKOMST

Eiendommen ligger på Emblem i Ålesund kommune, med adkomst via offentlig og privat vei. Området har en landlig beliggenhet i et etablert boligfelt, med nærhet til turterreng, idrettsanlegg og øvrige friluftsområder. Det er barnehage, barneskole og bussholdeplass i nærområdet.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Storhylen 10B

Om eiendommen



Eiendommen

Adresse

Storhylen 10B, 6013 ÅLESUND

Oppdragsnummer

2-0166/26

Selger

Dillon Eiendom AS

Matrikkel

Gårdsnummer 5, bruksnummer 291 i Ålesund kommune.

Eieform

Eiet

Boligtype

Tomannsbolig

Energiklasse

B

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

Boligen er ikke tatt i bruk, og strømforbruk er derfor ikke opplyst. Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Tomt

Eiet tomt på 260.8 kvm.

Beskrivelse av tomt

Flat tomt med gruset adkomst fra asfaltert gangveg. Grøntareal rundt husets tre sider. Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune. Det

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

Opplyst areal er beregnet areal. Dvs: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Fellesarealer:

Gnr 5, bnr 309, 310, 311, 312 og 313 eies per i dag av utbygger, Emblemshagen AS. Disse arealene omfatter felles adkomstvei, felles parkeringsplass, felles gangareal, felles lekeareal for barn, felles grøntareal etc. På sikt er det planlagt at dette blir opprettet som realsameier hvor hver boenhet eier en ideell andel hver.

Solforhold

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

Takst

Tilstandsrapport datert 28.05.2026 utført av Takst 24 AS v/ Espen Madsen.

Byggeår

2024

Byggemåte

Tomannsboligen ble oppført i 2024 med fundamenter av betong, plate på mark og ringmurselementer, og drenering fra byggeår. Ytterveggene er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon og fasadene er kledd med liggende bordkledning kombinert med felt av fasadeplater på øst- og sørvegg, med registrert luftespalte og musebånd i underkant av kledningen. Boligen har takkonstruksjon av pulttak, og yttertaket er tekket med PVC-duk eller annen membranlignende tekking. Renner, nedløp og beslag er av metall, rennene er besikket fra bakkenivå med normal slitasje med tanke på alder, og takvann føres ned i dreneringssystem. Etasjeskillet består av trebjelkelag mellom etasjene, mens boligen også har støpt betongplate mot grunn. Vinduer er trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, og boligen har malt hovedytterdør med vindusfelt og sidefelt, balkongdør ved kjellerstue og balkongskyvedør ved stue. Boligen har to terrasser i trekonstruksjon med terrassebord, hvor terrassen i hovedetasjen har rekkverk med glassfelt og metallstolper, og terrassene fremstår som normale konstruksjoner fra byggeåret.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring datert 23.09.2026 (utdrag):

Er det dødsbo? Nei.

Er det salg ved fullmakt? Nei.

Har du kjennskap til eiendommen? Nei.

Tilleggs kommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen, med ikrafttredelse 09.03.2017, er avsatt til:

- Boligbebyggelse - Nåværende (260.72 kvm)

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til Reguleringsplan for Hjelldalen øst, Emblem (vedtaksdato 10.12.2009) så har eiendommen følgende reguleringsformål:

- Konsentrert småhusbebyggelse (260.72 kvm)

Reguleringsbestemmelsene omtaler også felles gangareal, felles parkeringsplass, felles lekeplass og felles grøntanlegg innen reguleringsområdet.

BEBYGGELSESPLAN

Ålesund kommune opplyser at eiendommen eller en del av eiendommen ikke omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL.

REGULERING UNDER ARBEID

I følge Ålesund kommune så er det ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen per 30.07.2026.

PLANFORSLAG

Ålesund kommune opplyser at det ikke eksisterer planforslag som berører eiendommen per 30.07.2026.

DOK-ANALYSE

I henhold til DOK-analyserapport datert 30.07.2026 så er det på eiendommen registrert treff på 10 berørte datasett:

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

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.

FORBEHOLD

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

VEDLAGT I SALGSOPPGAVEN

Utsnitt av reguleringsplan og kommunedelplan samt DOK-analyserapport følger vedlagt i prospekt. Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger

knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Ålesund kommune.

Oppvarming

Frittstående vedovn er plassert i stue, og begge bad har varmekabler i gulv.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber fra Tafjord i boligen. Kjøper kan bestille direkte fra tafjord.no.

Parkeringsforhold

Tomannsboligen har parkeringsplasser på felles parkeringsareal nord for eiendommen.

Vei/Vann/Kloakk

Adkomstvei:

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei, jfr. vedlagte kart over veiadkomst.

Tilknytning vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kommunalt ledningskart følger også vedlagt i salgsoppgaven.

Vedlikehold:

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til offentlig påkoblingspunkt. For private fellesledninger og private felles veier er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er ikke etablert noen velforening for området per i dag. Utbygger har hatt ansvar for snøbrøyting forgående vintersesonger; utført av Blindheim Maskin. Per dato er det ikke bestemt hva som blir status kommende vintersesong (2026/2027), så kjøper bør påregne å betale sin andel av brøytekonstnadene.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et etablert forholdsvis nyetablert boligfelt.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER

Ebbegarden barnehage - 6 min gange

Puskhola barnehage - 5 min kjøring

Flisnes barnehage - 8 min kjøring

SKOLER

Emblem skule (Barneskole) - 7 min gange

Møre barne- og ungdomsskule (Grunnskole) - 6 min kjøring

Blindheim ungdomsskule (Ungdomsskole) - 6 min kjøring

Borgund vidaregåande skole (Videregående skole) - 14 min kjøring

Spjelkavik vidaregåande skole (Videregående skole) - 13 min kjøring

SPORT OG TRENING

Emblem stadion - 7 min gange

Emblemsanden sandvolleyballbane - 23 min gange

Aktiv Trening Flisnes - 4 min kjøring

Sprek365 Blindheim - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Skolekrets

Skolekrets 11 - Emblem (Emblem skole og Blindheim ungdomsskole)

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Østrem som ligger 0.5 km/5 min gange fra eiendommen. Her passerer linje 2, 21, 110 og 250.

Adgang til utleie

Registrert som en del av en vertikaldelt tomannsbolig med en boenhet i matrikkel. Boligen kan leies ut i sin helhet til boligformål.

Boligen har ikke separat utleiedel. Utleie av hybel som en del av hovedboligen kan være lovlig. Forutsetningen for dette er at rommet eller rommene utgjør en mindre del av boligen, og ikke har separat inngang. Da regnes det som tradisjonell boform. Slik utleie utløser ikke særskilte bygningstekniske krav og vil ikke være gjenstand for saksbehandling i kommunen, dog

forutsetter dette at rommet/rommene er godkjent for varig opphold.

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. Utleie av hytter og andre fritidsboliger er derimot ikke omfattet av kravet til radonnivået. Dette forutsetter imidlertid at bruken er begrenset til fritidsutleie over kortere tidsrom.

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

TOMANNSBOLIG - NYBYGG

Ålesund kommune har fremlagt følgende i meglerpakken;

- Vedtak om godkjenning av tomannsbolig livsløp forutsatt oppfyllelse av gitte vilkår og bemerkninger, datert 08.12.2014.
- Opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
- Midlertidig brukstillatelse med dispensasjon knyttet til tiltak oppføring av tomannsbolig, datert 21.05.2026. Det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav om ombygging og nedlegging av høyspentlinje for å gi midlertidig brukstillatelse frem til 31.08.2027.

Gjenstående arbeid er nedlegging av høyspentlinje og dette skal være ferdig 31.08.2027. Kommunen gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, så er de forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32. Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

Tiltakshaver: Emblemhagen AS. Ansvarlig søker: Proess AS.

- Vedtak om endring av gitt tillatelse knyttet til oppføring av tomannsbolig - Storhylen 10A og 10B, datert 08.09.2026. Endringen omfatter bruksendring, mindre redusering av bygningens volum og fasadeendringer. Tiltaket gjaldt også en endring av tidligere godkjent oppføring av tomannsbolig med livsløpsstandard. Det ble søkt om å endre boligen slik at den ble oppført uten livsløpsstandard ved at planløsningen for de to boenhetene ble endret slik at de samsvarer med

planløsningene for øvrige tomannsboliger på naboeiendommene. Kommunen godkjente søknad om endring av gitt tillatelse som omsøkt.

- Byggemeldte/godkjente endringstegninger.

I følge en e-post fra Ålesund kommune til meglerforetaket datert 18.09.2026 så er ikke brukstillatelsen trukket tilbake som følge av endringsøknaden, og den er derfor fortsatt gjeldende.

LOVLIGHETSVURDERING - TEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Boligen var opprinnelig oppført med enkelte endringer fra godkjente plantegninger. Forholdene er i ettertid omsøkt, og dagens planløsning er godkjent av kommunen.

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad om midlertidig brukstillatelse bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Gang, bad, kjellerstue, teknisk bod/vaskerom, bod og 3 soverom.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal.

2. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Stue/kjøkken, bad og soverom.

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommentar: Boligen var opprinnelig oppført med enkelte endringer fra godkjente plantegninger. Forholdene er i ettertid omsøkt, og dagens planløsning er godkjent av kommunen.

AREAL

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

Standard

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredningen har lyse, slette fronter og laminat benkeplate. Det er overskap på den ene veggen, samt nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp. Kjøkkenet har integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/

fryseskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, samt komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask. Vedr. hvitevarer se pkt. «hvitevarer» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights. Innredningen har lyse, slette fronter og hvit helstøpt servant, med speil på veggen over servanten. Badet har dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen, samt vegghengt wc. Det er balansert ventilasjon med avtrekk på badet. Det er brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2024.

Bad 2. etasje:

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights. Innredningen har skuffer i lyse, slette fronter og hvit helstøpt servant, med speil på veggen over servanten. Badet har dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen, samt vegghengt wc. Det er balansert ventilasjon med avtrekk på badet. Det er brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2024.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og flis, med flislagte gulv på bad.

Vegger: Slette malte overflater, med flislagte vegger på bad.

Himling: Slett hvitmalt gipshimling.

Innvendige dører:

Boligen har hvite slette innerdører.

Trapp:

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn mellom etasjene.

Pipe/ildsted:

Boligen er utstyrt med frittstående vedovn med glassplate på gulv plassert i stue. Ovn er tilkoblet isolert stålpipe som føres ut gjennom tak.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannrør er utført som rør-i-rør. Fordelingsskapet er plassert i bod/vaskerom, og innvendig stoppekran er på bod/vaskerom.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit. Aggregatet er plassert på

bod i 1. etasje.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 194 liter, fra 2023, plassert på bod/vaskerom.
- Elektrisk anlegg: El-tilførsel via kabel til sikringsskap. Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør. Digitalmåler og overspenningsvern er plassert i el-skap på ytterveggen.
- Branntekniske forhold: Brannslukningsapparat og røykvarsler i alle etasjer.

Tilstand:

- Boligen er nyetablert. Den er ikke tatt i bruk, og fremstår som ny og moderne.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne salgsoppgaven og den vedlagte tilstandsrapporten.

SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND - INNVENDIG

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Etasje 1 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrommet, da badet er nyoppført og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

- Våtrom - Etasje 2 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse: Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrommet, da badet er nyoppført og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

Elektrisk anlegg:

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

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den 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

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

Kjøkkenet har integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Disse medfølger i handelen.

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

Innbo og løsøre

Eiendommen overdras i henhold til avhendingslovens regler om hva som skal følge med ved salg, samt bransjens tilbehørsliste, med mindre annet er avtalt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom gjenstander oppført på tilbehørslisten ikke finnes på eiendommen, vil de heller ikke medfølge.

Arealer

BRA - i: 142 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 71 m² Gang, bad, kjellerstue, teknisk bod/ vaskerom, bod og 3 soverom.
2. etasje
BRA-i: 71 m² Stue/kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje
8 m² Terrasse- og balkongareal.

2. etasje
8 m² Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

LOVLIGHET

Byggetegninger

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

Boligen har ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse datert 21.05.2026.

Boligen var opprinnelig oppført med enkelte endringer fra godkjente plantegninger. Forholdene er i ettertid omsøkt, og dagens planløsning er godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Boligen er oppført i 2024 og ikke tatt i bruk tidligere

Økonomi

Prisantydning

Kr. 4 700 000,-

Verditakst

Kr 4 700 000,-

Info kommunale avgifter

Siden det ikke er blitt fakturert kommunale avgifter tidligere, så finnes det dessverre ikke utregnet kommunal avgifter per dags dato. Dette vil i følge Ålesund kommune foreligge ved første faktura etter meldt innflytting. Avgifter som normalt må påregnes er vanngebyr, avløpsgebyr, renovasjon og feie-/ tilsynsgebyr. Betalingsregulativ for 2026 finner man kommunens hjemmeside;

https://pub.framsikt.net/2026/alesund2020/bm-2026-betalringsregulativ_2026#/generic/summary/feesmanagement?scrollTo=t-76

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

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

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

Miljøstasjonskortet skal følge boligen.

Info eiendomsskatt

Nybygg har fritak fra eiendomsskatt ut året det er gitt midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest + 2 år. Midlertidig brukstillatelse med dispensasjon ble utstedt 21.05.2026. Etter endt fritak må kjøper påregne kostander knyttet til eiendomsskatt.

Andre utgifter

Gnr 5, bnr 309, 310, 311, 312 og 313 eies per i dag av utbygger, Emblemshagen AS. Disse arealene omfatter felles adkomstvei, felles parkeringsplass, felles lekeareal etc. På sikt er det planlagt at dette blir opprettet som et realsameie hvor hver boenhet eier en ideell andel hver. Det må påregnes kostnader knyttet til deltakelse i dette realsameiet. Størrelsen på disse kostnadene er ikke fastsatt per i dag, men de vil i hovedsak være knyttet til drift, vedlikehold, snøbrøyting og eventuelle oppgraderinger av fellesarealer.

Formuesverdi - Primær

Kr. 1 492 449,- som primærbolig for 2025

Formuesverdi - Sekundær

Kr. 5 969 794,- som sekundærbolig for 2025

Informasjon om formueverdi

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen. Formuesverdi er derfor beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

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. 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 inntektsåret 2026 er beløpet økt til 14 millioner. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger

kr. 4 700 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 117 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 136 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 4 836 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

GRUNNDATA

2015/813562-1/200 07.09.2015 REGISTRERING AV

GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1508 GNR: 5
BNR: 25

2020/1894955-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1504 GNR: 5 BNR: 291

2024/874762-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 1507 GNR: 5 BNR: 291

EIENDOMMENS RETTIGHETER
Ingen rettigheter registrert.

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

Grunnboksdato

14.09.2026

Forsikringsselskap

DNB Fremtind

Polisenummer

43650310

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:

- Söderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Söderberg & 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.

Legalpant

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan ha lovbestemt panterett (legalpant) i eiendommen for krav på kommunale avgifter og eiendomsskatt, jf.

Panteloven § 6-1.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

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

Salgsoppgave sist oppdatert

28.09.2026

Ansvarlig meglerforetak

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

Megler

Terje Hoel, Eiendomsmegler MNEF/Partner
Epost: terje@notar.no

Meglernes Vederlag

Fastpris vederlag kr. 30 000,- (inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse kr. 10 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgjebyr kr. 6 500,- (inkl. mva.)
Markedspakke kr. 22 500,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Fotografering kr. 5 500,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)
Ukens bolig på finn.no kr. 0,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

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

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring

For denne eiendommen er det 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 eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningsenes 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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

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

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.

La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. Si ifra til oss

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

2. Få finansieringen på plass

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

3. Bli kjent med boligen

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

4. By på boligen

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

Storhylen 10B

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Nabolagsprofil
- Byggemeldte/godkjent tegninger
- Midlertidig brukstillatelse
- Situasjonsskart
- Ledningskart
- Kart over veiadkomst
- Kommunedelplan
- Reguleringsplan
- DOK-analyserapport
- Energiattest

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

gnr. 5, bnr. 291

Markedsverdi

4 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 28.05.2026

Rapportdato: 10.09.2026

Oppdragsnr.: 22506-1198

Referansenummer: IY1895

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

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 straffansvar.



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er nyoppført og har ikke vært tatt i bruk eller bebodd på befaringstidspunktet.
Generelt fremstår boligen med moderne materialvalg og utførelser.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en tomannsbolig på 2 etasjer, oppført i 2024.

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

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av betong.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har plate på mark og ringmurselementer.

Boligen har trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasaden er kledd med liggende bordkledning, kombinert med felt av fasadeplater på øst- og sørvegg.

Det er registrert luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:

Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Malt hovedytterdør med vindusfelt og sidefelt.

Balkongdør i samme serie som vinduer på kjellerstue.

Balkongskyvedørdør i samme serie som vinduer på stue.

Takkonstruksjon og takteking:

Boligen har takkonstruksjon av pulttak.

Yttertaket er tekket med PVC-duk eller annen membranlignende teking.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Terrasser:

Boligen har to terrasser i trekonstruksjon.

I hovedetasjen er det en terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue/kjøkken.

Terrassen er utført med terrassebord og rekkverk med glassfelt og metallstolper.

I underetasjen er det etablert en markterrasse på ca. 13 m² med adkomst fra kjellerstue.

Terrassen er utført med terrassebord og er delvis overbygd av balkongen i etasjen over.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det parkett og flis. Badene er flislagt.

VEGGER

- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.

- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

TILSTAND

- Boligen er nyetablert.

- Den er ikke tatt i bruk, og fremstår som ny og moderne.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Boligen er utstyrt med frittstående vedovn med glassplate på gulv plassert i stue.

Ovn er tilkoblet isolert stålpipeline som føres ut gjennom tak.

TRAPP

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn mellom etasjene.

INNERDØRER

Boligen har hvite slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling. Innredning som skapdører i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Speil på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc.

Bad 2 etasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling. Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Speil på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.

Overskap på den ene veggen.

Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp.

Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

Kjøkken har kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.

Fordelingsskapet er plassert i bod/vaskerom.

Det er besiktiget i rørskap.

Innvendig stoppekran på bod/vaskerom.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på bod i 1 etasje.

Varmtvannsbereider med ekspansjonstanker på 194 liter fra 2023
plassert på bod/vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

El-tilførsel via kabel til sikringssskap.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring,
overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
Digitalmåler og overspenningsver er plassert i el-skap på
ytterveggen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	142 m²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 21.05.2026

Boligen var opprinnelig oppført med enkelte endringer fra godkjente plantegninger. Forholdene er i ettertid omsøkt, og dagens planløsning er godkjent av kommunen.

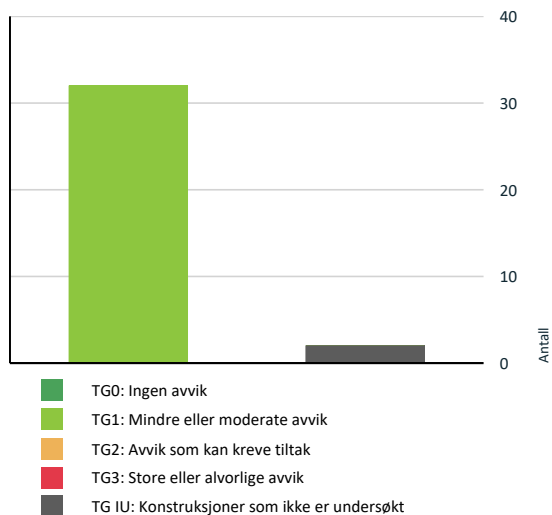
Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



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.

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner
våtrom [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2024

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Byggeår oppgitt av utbygger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med PVC-duk eller annen membranlignende tekking. Taket er ikke besiktiget fra taknivå i forbindelse med denne rapporten, og vurderingene baserer seg derfor på tilgjengelige observasjoner fra bakkenivå, alder på konstruksjonen og eventuelle underliggende forhold som var synlige ved befaringen.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har takkonstruksjon av pulttak.

Hele konstruksjonen er gjenbygget, og det har derfor ikke vært mulig å foreta nærmere visuell inspeksjon av selve bærende takkonstruksjon. Det foreligger ingen symptomer på avvik, og det er ikke registrert tegn til skjevheter, fuktskader eller andre forhold som tilsier svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og synlige observasjoner fra tilgjengelige områder.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasaden er kledd med liggende bordkledning, kombinert med felt av fasadeplater på øst- og sørvegg.
Det er registrert luftespalte og musebånd i underkant av kledningen.

TG1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Ingen avvik registrert. Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.



TG1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:

Malt hovedytterdør med vindusfelt og sidefelt.
Balkongdør i samme serie som vinduer på kjellerstue.
Balkongskyvedørdør i samme serie som vinduer på stue.

Merk:

Det ble registrert at balkongdøren i 1. etasje har behov for justering. Avstanden mellom dørblad og karm på håndtakssiden er ikke jevn, med større avstand nederst enn øverst. Forholdet påvirker ikke dørens funksjon vesentlig ved befaringstidspunktet, men justering anbefales for å sikre optimal funksjon og tetthet.



Tilstandsrapport



TG1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har to terrasser i trekonstruksjon.

I hovedetasjen er det en terrasse på ca. 8 m² med adkomst fra stue/kjøkken.
Terrassen er utført med terrassebord og rekkverk med glassfelt og metallstolper.

I underetasjen er det etablert en markterasse på ca. 8 m² med adkomst fra kjellerstue.
Terrassen er utført med terrassebord og er delvis overbygd av balkongen i etasjen over.

Terrassene fremstår som normale konstruksjoner fra byggeåret

INNENDIG

TG1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det parkett og flis. Badene er flislagt.

TILSTAND

- Boligen er nyetablert.
- Den er ikke tatt i bruk, og fremstår som ny og moderne.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

TG1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER

- Innvendige vegger har slette malte overflater. På badene er veggene flislagt.

HIMLINGER

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

- I takene er det slett hvitmalt gipshimling.
- Listfrie overganger mellom vegg og tak og rundt vinduer og ytterdører.

TILSTAND

- Boligen er nyetablert.
- Den er ikke tatt i bruk, og fremstår som ny og moderne.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater kan forekomme uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

1 TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 10 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 7 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre, midlertidig brukstillatelse foreligger og utbygger har gjennom søknad om midlertidig brukstillatelse bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med frittstående vedovn med glassplate på gulv plassert i stue. Ovn er tilkoblet isolert stålpipes som føres ut gjennom tak.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med heltre trinn mellom etasjene.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innerdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skapdører i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blande batteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights i taket.

ETASJE 1 > BAD

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2024.



ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skapdører i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrommet, da badet er nyoppført og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvitmalt gipshimling.

Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Speil på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling med downlights i taket.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er brukt smøremembran som tettesjikt med tilhørende mansjetter fra 2024.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som skuffer i lyse slette fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon og avtrekk på badet.

ETASJE 2 > BAD

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot våtrommet, da badet er nyoppført og ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og fremlagt dokumentasjon.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene vegg.
Nedfelt oppvaskum og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap.

Komfyrvakt og vannstoppsystem i skap under vask.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG I Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon.
Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg som rør i rør fra byggeår på vannrør.
Fordelingsskapet er plassert i bod/vaskerom.
Det er besiktiget i rørskap.
Innvendig stoppekran på bod/vaskerom.



TG I Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Boligen har avløpsrør av plast.

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner fra Flexit.
Aggregatet er plassert på bod i 1 etasje.

Filter i ventilasjonsanlegg bør normalt skiftes 1–2 ganger per år, avhengig av bruk og luftkvalitet.



TG1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med ekspansjonstanker på 194 liter fra 2023 plassert på bod/vaskerom.
Tanken er tilkoblet iht. gjeldende forskrift.

NB ! Ekspansjonstanker bør ha jevnlig tilsyn.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilførsel via kabel til sikringsskap.
Skapet inneholder kurser med jordfeilautomater, hovedsikring, overspenningsvern og kursfortegnelser på dør.
Digitalmåler og overspenningsver er plassert i el-skap på ytterveggen.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.

Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

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

Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Det er sannsynlig at det er benyttet drensør i plast, men dette kan ikke kontrolleres uten inngrep. Vurderingen er gjort ut fra byggets alder og antatt materialvalg.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har plate på mark og ringmurselementer.

Terrenghold

Beskrivelse

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

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

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Tilstandsrapport

Vurdert ut i fra alder og materiale.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

142 m²/142 m²

Tomannsbolig: Gang, 2 Bad, Kjellerstue, 4 Soverom,
Teknisk rom, Bod, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

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

4 700 000

Konklusjon markedsverdi

4 700 000

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 markessvingninger.

* 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.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Storhylen 10B, 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

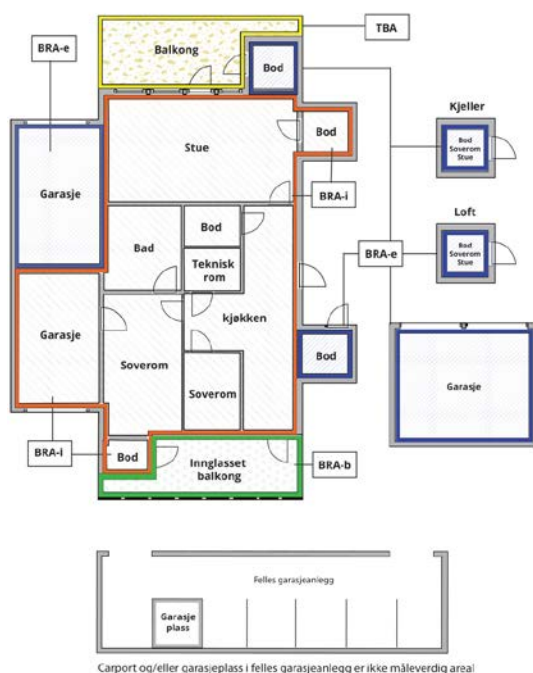
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	71			71	8
Etasje 2	71			71	8
SUM	142				16
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Gang, bad, kjellerstue, soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk bod/vaskerom, bod		
Etasje 2	Stue/kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ikke ferdig attest, men midlertidig brukstillatelse datert 21.05.2026

Boligen var opprinnelig oppført med enkelte endringer fra godkjente plantegninger. Forholdene er i ettertid omsøkt, og dagens planløsning er godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2024 og ikke tatt i bruk tidligere.

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Espen Madsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	5	291		0	260.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Storhylen 10B							
Hjemmelshaver							
Dillon Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Emblem i Ålesund kommune.
Området har en landlig beliggenhet i et etablert boligfelt, med nærhet til turterreng, idrettsanlegg og øvrige friluftsområder.
Det er barnehage, barneskole og bussholdeplass i nærområdet.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.07.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.08.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse	21.05.2026		Gjennomgått		Nei

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storhylen 10B , 6013 ÅLESUND
Gnr 5 - Bnr 291
1508 ÅLESUND

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkellesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Moa	
Oppdragsnr.	
2-0166/26	
Selger 1 navn	
Wenche Dillon	
Gateadresse	
Storhylen 10B	
Poststed	Postnr
ÅLESUND	6013
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 2-0166/26

Initialer selger: WD

1

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 2-0166/26

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Steen Dillon	f911add94aefa198bbe96 2c43afe24913b65d6e	23.09.2026 13:26:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 2-0166/26

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

Nabolagsprofil

Storhylen 10B - Nabolaget Emblem - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Østrem	5 min
Linje 2, 21, 110, 250	0.5 km
Ålesund Lufthavn, Vågan	36 min

Skoler

Emblem skule (1-7 kl.)	7 min
188 elever, 12 klasser	0.6 km
Møre barne- og ungdomsskule (1-10 kl.)	6 min
233 elever, 19 klasser	4.2 km
Blindheim ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
373 elever, 26 klasser	5.2 km
Borgund videregående skole	14 min
730 elever, 54 klasser	9.8 km
Spjelkavik videregående skole	13 min
492 elever	10.9 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

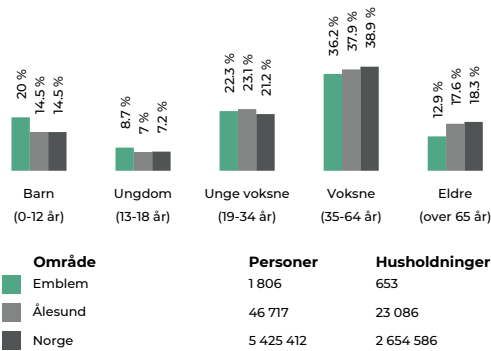
Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ebbegarden barnehage (1-5 år)	6 min
109 barn	0.5 km
Puskhola barnehage (1-5 år)	5 min
41 barn	3.9 km
Flisnes barnehage (1-5 år)	8 min
125 barn	4 km

Dagligvare

Kiwi Flisnes	4 min
PostNord	3.3 km
Rema 1000 Flisnes	4 min
Post i butikk	3.1 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

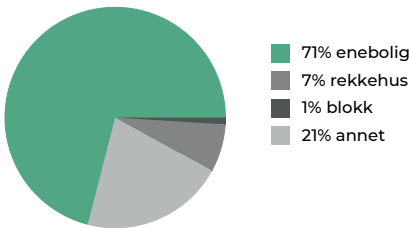
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

 Emblem stadion	7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
	0.6 km
 Emblemsanden sandvolleyballbane	23 min 
Sandvolleyball	
	1.7 km
 Aktiv Trening Flisnes	4 min 
 Spret365 Blindheim	8 min 

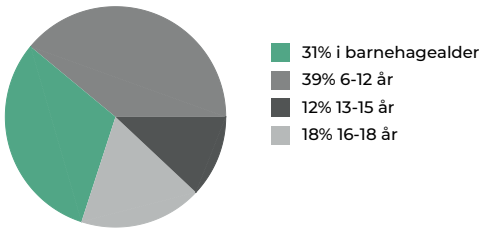
Boligmasse



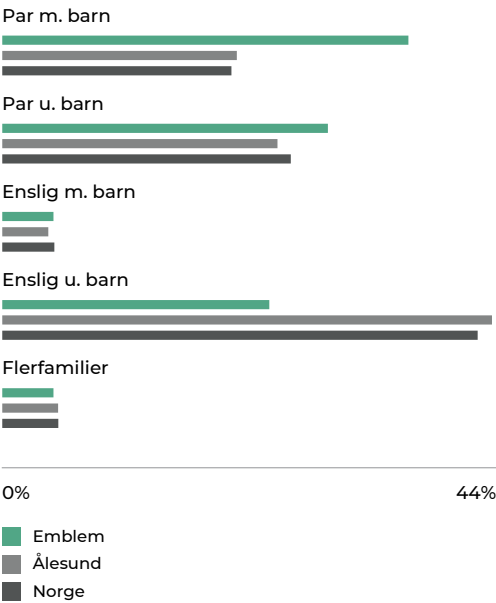
Varer/Tjenester

 AMFI Moa	13 min 
 Apotek 1 Blindheim	8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

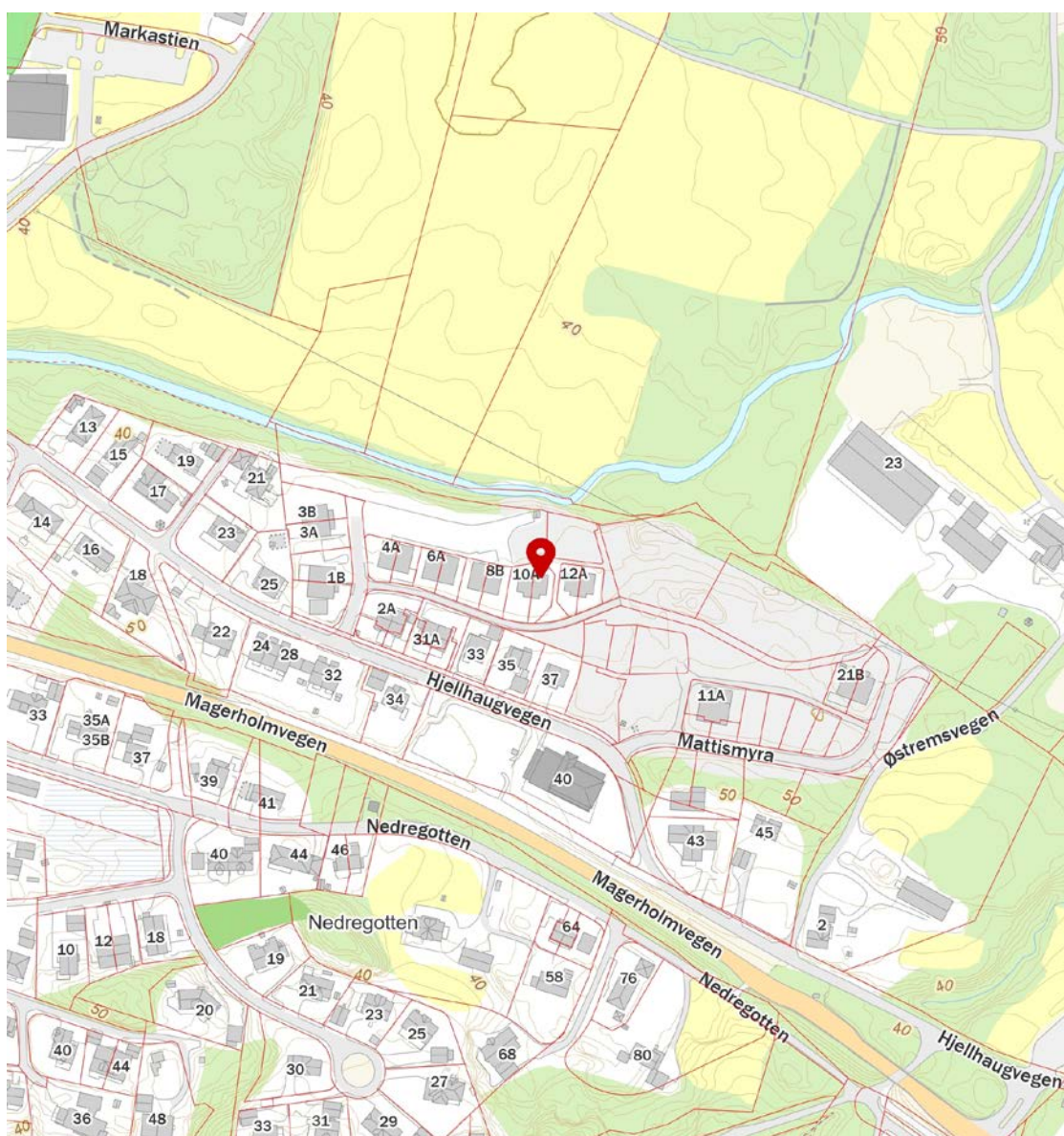
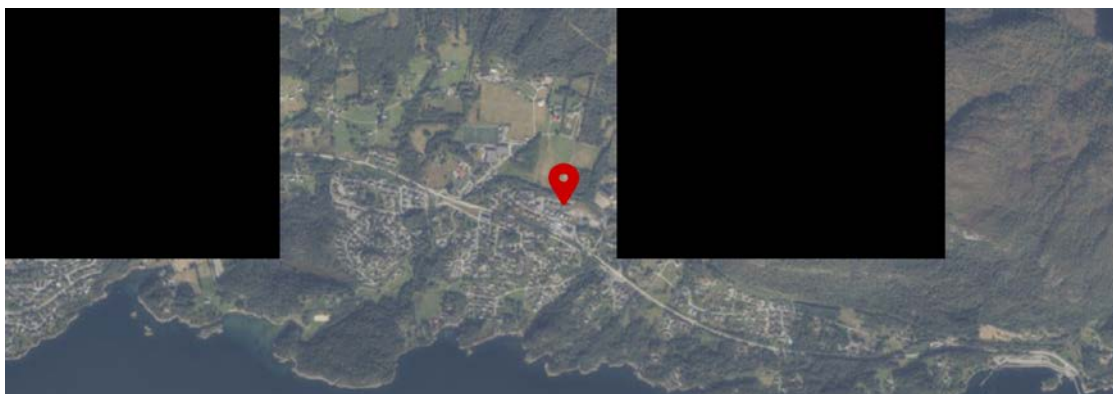


Familiesammensetning

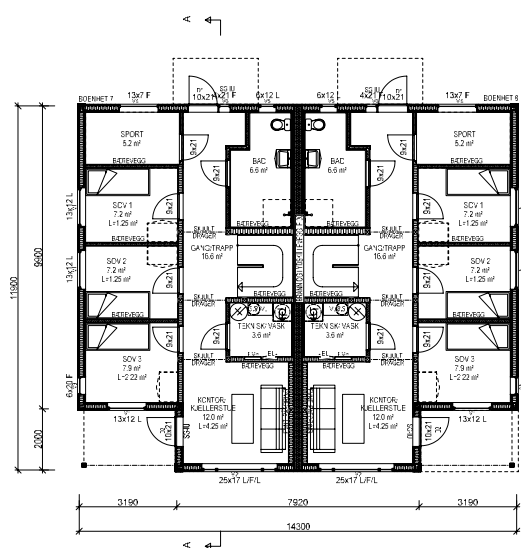


Sivilstand

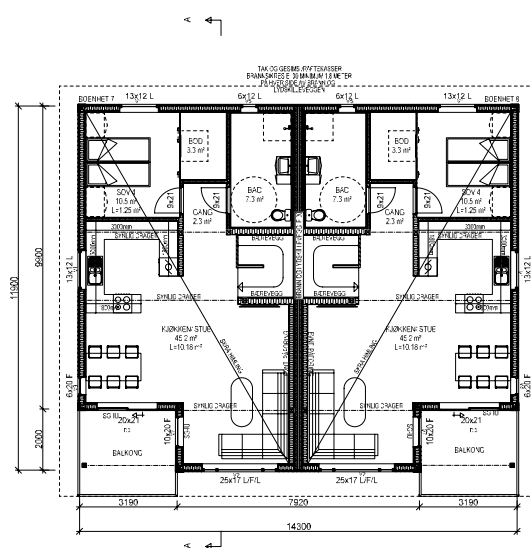
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separeert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



1. ETASJE



2. ETASJE

BYA TOTALT: 178,2m²
BRUKSAREALER PR. BOENHET:

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pv etasje	Areal 2. etg. og 3. etg. og 4. etg.	Sum BRA	
1. etg. plan	71.6	5.0	76.6	65.8
2. etg. plan	71.6	5.0	76.6	67.8
SUM :	143.3	10.0	153.3	133.6

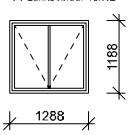
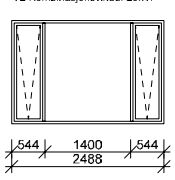
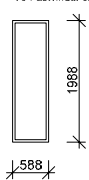
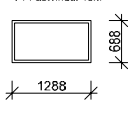
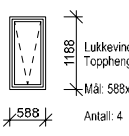
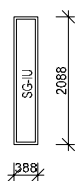
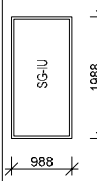
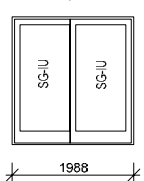
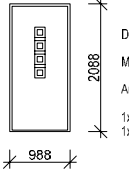
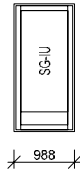
BOLIGEN ER PROSJEKTERT IHT. TEK 10

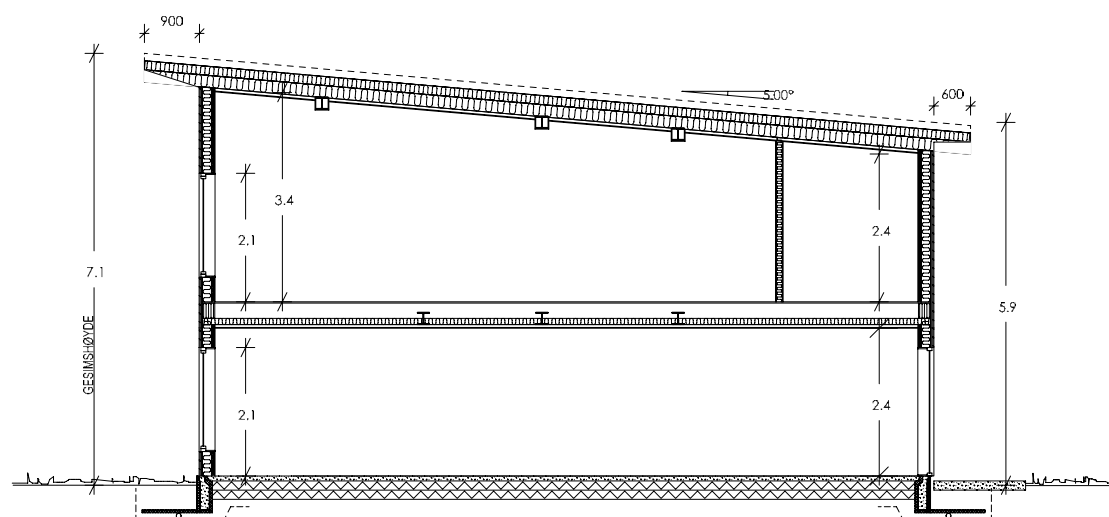
		REV.	ANT.	REVIDERINGSGJELDER		SICA	DATA
PLAN				G.NR. 5		B.NR. 290/29'	
TILTAKSBEVER				EMBLEMHAGEN AS		KOMMUNE: ÅLESUND	
BYGGEPLASS				STORHYLEN 10a/10b 6013 ÅLESUND		PROJEKT:	
				TEGN		2MB - BOENHET 11/12	
				SOS			
				MAL		1 : 100	
				DATO		PROSJEKT NR.: TEIGN NR.	
				13.08.26		26138 - 501	

proESS

TEKNOLOGI NA HYERKEN HEIT ELLER DELVIS KOPPIREN ELLER BENYTTES VED UTHJELP AV ANDEKOR SOM ER ER AV INNE MEDVIRKING



V1 Lukkevindu: 13x12  Lukkevinde Toppengslet Mål: 1288x1188 Antall: 10	V2 Kombinasjonsvinde: 25x17  Kombinasjonsvinde Fast midtfelt Toppengslede sidefelt Mål: 2488x1688 Antall: 4	V3 Fastvinde: 6x20  Fastvinde Mål: 588x1988 Antall: 4	V4 Fastvinde: 13x7  Fastvinde Mål: 1288x688 Antall: 2																																										
V5 Lukkevindu: 6x12  Lukkevinde Toppengslet Mål: 588x1188 Antall: 4	V6 Fastvinde: 4x21  Fastvinde Mål: 388x2088 Sikkerhetsglass Innside/utside Antall: 2	V7 Fastvinde: 10x20  Fastvinde Mål: 988x1988 Sikkerhetsglass Innside/utside Antall: 2	D3 Heve/skyvedør: 20x21  Balkongdør Sikkerhetsglass innside/utside Mål: 1988x2088 Antall: 2 Skyveretning: 1x Høyre 1x Venstre																																										
D1 Ytterdør: 10x21  D1 Ytterdør: 10x21 Mål: 1988x2088 Antall: 2 1x Høyre Hengslet 1x Venstre Hengslet	D2 Balkongdør: 10x21  Balkongdør Sikkerhetsglass innside/utside Mål: 988x2088 Antall: 2 1x Høyre Hengslet 1x Venstre Hengslet	<table><tr><td>REV</td><td>AVT</td><td>REVIDERINGSJELDER</td><td>SICA</td><td>DATO</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> BOLIGEN ER PROSJEKTERT IHT. TEK 10 <table><tr><td colspan="2">VINDUSSKJEMA</td><td>G NR</td><td>5</td><td>B NR</td><td>270/27</td></tr><tr><td>TILTAKEHVER:</td><td>EMBLEMHAGEN AS</td><td colspan="4">KOMMUNE: ÅLESUND</td></tr><tr><td>BYGGEPLASS:</td><td>STORHYLEN 10a/10b 6013 ÅLESUND</td><td colspan="4">PROSJEKT:</td></tr><tr><td colspan="2" rowspan="3"></td><td>TEGN</td><td>SOS</td><td colspan="2">2MB - BOENHET 11/12</td></tr><tr><td>BAL</td><td>1 : 50</td><td colspan="2">PROSJEKT - TEGN. NR.:</td></tr><tr><td>DATO</td><td>13.08.26</td><td colspan="2">26136 - 503</td></tr></table> TEKNIKKEN MÅ ANVENDES I HENHENG TIL ALLE BYGGVERK OG BYGGDELER. DET ER ANBEFALT Å SE PÅ DE NYESTE UTGAVENE AV TEK 10.		REV	AVT	REVIDERINGSJELDER	SICA	DATO						VINDUSSKJEMA		G NR	5	B NR	270/27	TILTAKEHVER:	EMBLEMHAGEN AS	KOMMUNE: ÅLESUND				BYGGEPLASS:	STORHYLEN 10a/10b 6013 ÅLESUND	PROSJEKT:						TEGN	SOS	2MB - BOENHET 11/12		BAL	1 : 50	PROSJEKT - TEGN. NR.:		DATO	13.08.26	26136 - 503	
REV	AVT	REVIDERINGSJELDER	SICA	DATO																																									
VINDUSSKJEMA		G NR	5	B NR	270/27																																								
TILTAKEHVER:	EMBLEMHAGEN AS	KOMMUNE: ÅLESUND																																											
BYGGEPLASS:	STORHYLEN 10a/10b 6013 ÅLESUND	PROSJEKT:																																											
		TEGN	SOS	2MB - BOENHET 11/12																																									
		BAL	1 : 50	PROSJEKT - TEGN. NR.:																																									
		DATO	13.08.26	26136 - 503																																									

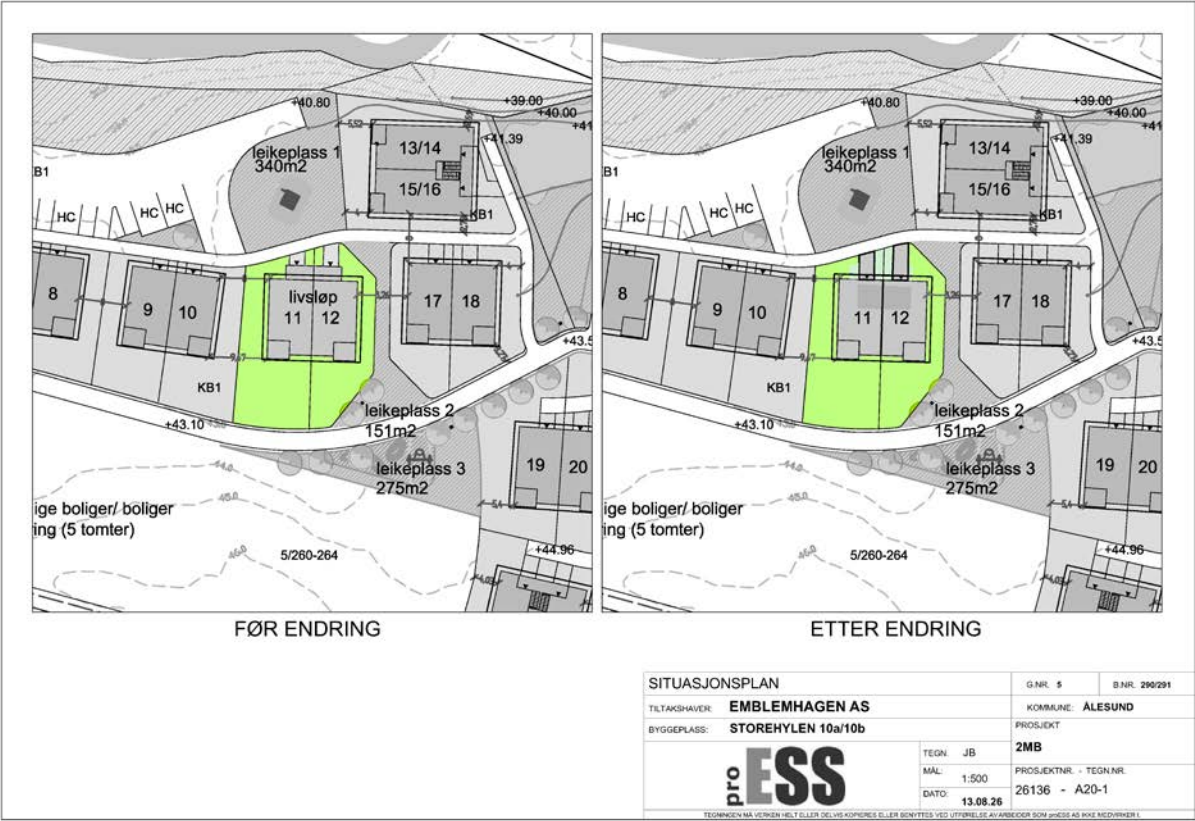


SNITT A-A

BOLIGEN ER PROSJEKTERT IHT. TEK 10

REV.	ANT.	REVIDERINGSBETJENNING	SICA	DATA
SNITT A-A			G NR 5	B NR 290/291
TILTAKSBAVER	EMBLEMHAGEN AS	KOMMUNE	ÅLESUND	
BYGGEPLASS	STORHYLEN 10a/10b 6013 ÅLESUND	PROSJEKT	2MB - BOENHET 11/12	
	proESS	TEGN	SOS	
		REAL	1 : 50	
		DATA	13.08.26	
		PROSJEKT - TEGN. NR.	26136 - 504	

TEKNIKKEN MÅ ANVENDES I HENHOLD TIL TEK 10 OG TEK 11. FOR ENDRINGER I PROSJEKTET MÅ DET VÆRE ANNEKSTET TIL PROSJEKTET OG DET MÅ VÆRE ANNEKSTET TIL PROSJEKTET.





Proess As
Nybøbakken 2
6011 Ålesund

Deres referanse:	Vår referanse:	Arkivkode:	Dato:
	26/5550, 26/49894	L42 5/290	21.05.2026

Gbnr. 5/290, 291 - Midlertidig brukstillatelse med dispensasjon - Storhylen 10a og 10b - Oppføring av 2-mannsbolig

Behandling:

Delegert sak nummer: 764/26	Dato: 21.05.2026
-----------------------------	------------------

Tiltak: Oppføring av tomannsbolig
Byggested: Gbnr. 5/290 Storhylen 10A
Tiltakshaver: Emblemhagen As
Ansvarlig søker: Proess As
Søknad komplett: 27.03.2026
Byggetillatelse: 1089/14, datert 08.12.2014
Bygningsnummer: 300475373

Delegert vedtak:

Søknad om midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanens § 6.1 om nedlegging av høyspentlinje med tidsbegrensning til 31.08.2027 for å gi midlertidig brukstillatelse for Storhylen 10 A og B er godkjent.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd.

Midlertidig brukstillatelse:

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

Gjennomføringsplan ☒
Sluttrapport for avfall ☐

Gjenstående arbeid er nedlegging av høyspentlinje og skal være ferdig 31.08.2027. **Vi gjør oppmerksom på at dersom tiltaket ikke er ferdigstilt innen denne datoen, er vi forpliktet til å vurdere pålegg om ferdigstilling jf. plan- og bygningsloven kapittel 32.**

Før ferdigattest gis, må det sendes inn ny gjennomføringsplan som stadfester at gjenstående arbeid er fullført og at tiltaket er i samsvar med tillatelsen.

Postadresse:
Postboks 1521
6025 ÅLESUND
E-post: postmottak@alesund.kommune.no

Telefon:
Sentralbord: 70 16 20 00
Direkte:

Nettside:
alesund.kommune.no
Organisasjonsnummer:
929 911 709

Saksopplysninger

For området gjelder følgende areal og reguleringsplaner:

1. Reguleringsplan for Hjellhaugen øst, Emblem, med bestemmelser, gjeldene fra 10.12.2009.
2. Arealdelen av kommuneplanen for Ålesund 2016-2028 med bestemmelser, gjeldene fra 09.03.2017.

Eiendommen er i plan regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Saken gjelder:

I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse er det søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplanen som sier at høyspentlinje skal bygges om og legges ned som jordkabel før det gis brukstillatelse innenfor reguleringsområdet.

Høringsuttalelse fra Møre og Romsdal fylkeskommune:

Ingen merknad.

Høringsuttalelse fra Statsforvalteren:

Ingen merknad.

Planmessige forhold og dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgekravet i reguleringsplanen § 6.1 om ombygging og nedlegging av høyspentkabel frem til 31.08.2027.

Generelt om adgangen til å gi dispensasjon

Det følger av pbl. § 19-2, andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon dersom «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelser eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon «være klart større enn ulempene».

For å kunne gi dispensasjon kreves det at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle. At det tidligere er gitt dispensasjon i lignende tilfeller er dermed ikke av betydning. Dersom hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Vurdering av dispensasjon fra rekkefølgekrav

Søkers begrunnelse:

Søker redegjør for at omlegging av høyspentlinjen er planlagt i samarbeid med nettselskapet Linja AS, men ikke er gjennomført. I byggeområdet er det bare delområde KB3 i reguleringsplanen som ligger i direkte trasé for jordkabelen, og at tomannsboligen på bruksnummer 290/291 ligger i samme felt som bruksnummer 293/294, men berøres ikke direkte av selve kabeltraseen.

Videre sier søker at utbygger ønsker å utsette omleggingen til tidspunktet hvor bygging av KB3 igangsettes, som vil bidra til å samordne arbeidet med øvrige grunn- og anleggsarbeider i

området, hindre at ferdig opparbeidede utearealer graves opp på nytt og gi en mer effektiv og bærekraftig gjennomføring.

Søker viser til notat fra Linja AS datert 24.03.2026 som redegjør for sikkerhetsmessige og forskriftsmessige forhold knyttet til høyspentledningen i reguleringsplanområdet:

- Sikkerhet: FEF2006 setter ingen begrensninger for generell ferdsel og opphold i høyspenttraseen. Alminnelige forsiktighetsregler gjelder.
- Magnetfelt: Beregnet magnetfelt ved årsgjennomsnittlig strøm er ca. 0,2 mikroTesla under linene, noe som er under utredningsgrensen på 0,4 mikroTesla.
- Byggeforbudsbelte: Vedtatt plan viser at ingen boliger er plassert innenfor byggeforbudsbeltet på 8,0 m fra senter ledning (jf. FEF2006 §6-4).
- Reguleringsendring: Linja AS har ingen innvendinger til de foreslåtte endringene i reguleringsbestemmelsene §1E og §6.1.

Videre begrunner søker at vesentlige hensyn bak bestemmelsen ivaretas, som har som formål å sikre estetisk kvalitet, sikkerhet og teknisk standard:

- Sikkerhet: Eksisterende høyspentlinje er i drift og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Linja AS bekrefter at magnetfeltnivåene er under utredningsgrensen, og at boligene ligger utenfor byggeforbudsbeltet.
- Estetikk: Midlertidig opprettholdelse av dagens løsning påvirker ikke områdets visuelle kvaliteter i vesentlig grad.
- Teknisk standard: Planlagt jordkabel vil oppfylle og overgå kravene når tiltaket utføres.

Utviklingen av feltet har vært påvirket av uforutsette samfunnsmessige forhold, som søker mener er på grunn av et uvanlig svakt og uforutsigbart boligmarked de siste tre årene. Søker sier videre at det har vært nødvendig å ha en mer trinnvis utbyggingsstrategi, der tiltak med umiddelbar betydning for sikkerhet, tilgjengelighet og bokvalitet har blitt prioritert først.

Høyspenttiltaket er teknisk og anleggsmessig direkte tilknyttet til utbyggingen av delområde KB3, som er det eneste byggetrinnet hvor kabeltraseen befører tomteområdet. Tomannsboligen på bruksnummer 290/291 ligger i et tilgrenset delområde og søker redegjør for at tiltaket ikke berøres direkte av traseen. Når markedssituasjonen igjen legger til rette for igangsetting av KB3, vil omleggingen til jordkabel blir gjennomført samtidig med byggingen. Søker mener denne samordningen vil sikre en effektiv og ressursbesparende utførelse, samtidig som unødvendige inngrep i ferdig opparbeidede utearealer unngås.

Søker viser til at fordelene ved å utsette gjennomføringen av rekkefølgekravet er en samordnet anleggsdrift som reduserer ulemper for naboer og unngår dobbeltarbeid, effektiv ressursbruk ved at tiltaket utføres samtidig med øvrige gravearbeider i KB3 og en forutsigbar fremdrift ved at planleggingen gir bedre koordinering med nettselskap og øvrige entrepriser.

Videre gjør søker en vurdering etter pbl. § 19-2, og viser til at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt da sikkerhet, estetikk og teknisk kvalitet ivaretas i overgangsperioden og Linja AS bekrefter at gjeldene forskriftskrav er oppfylt. Søker mener at fordelene er klart større enn ulempene, da en samordnet gjennomføring vil gi en bedre ressursutnyttelse med mindre

ulempen for beboere og et bedre sluttresultat. Søker mener derfor at begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt.

Vår vurdering:

Det første spørsmålet er om dispensasjonen fra rekkefølgekravet, vil medføre at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt», jf. plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 19-2 andre ledd første punktum. Vurderingen av hva som er «vesentlig» tilsidesettelse må avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Hensynet bak bestemmelsen å sikre trygge og gode boforhold fra første innflytting. Nedgraving reduserer risiko for ulykker og eksponering for magnetfelt, særlig for barn som oppholder seg nær linjen, og gjør strømforsyningen mer robust mot vær og ytre påkjenninger. Samtidig fjernes visuelt dominerende lufttrekk og master, noe som hever områdets estetiske kvalitet og bokvalitet. Kravet hindrer også at ferdig opparbeidede utearealer må graves opp på nytt, og bidrar dermed til en mer effektiv og samordnet utbygging uten unødvendige ulemper for beboere og naboer.

Det er en tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen å ikke gjennomføre rekkefølgekravet før et senere tidspunkt, hovedsakelig ut fra sårbarheten mot vind, ising, trevelt og strømbrydd, samt det estetiske. Samtidig har vi mottatt redegjørelse for at boligen det søkes brukstillatelse for ikke blir utsatt for magnetfelt eller stråling ved opphold i bolig, eller ved bruk av største delen av grøntarealene. Videre skal den bygges om og legges ned samtidig med videre utvikling av felt KB3, og dispensasjonen er derfor tidsavgrenset frem til 31.08.2027.

Etter plan- og bygningsloven § 1-1 skal planlegging og vedtak etter loven fremme bærekraftig utvikling, herunder ivareta estetiske hensyn og sikre en forsvarlig arealbruk. Administrasjonen vurderer at omsøkt tiltak, sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse og tomtens størrelse, er forenlig med disse formålene.

Dispensasjonen er av interesse for Møre og Romsdal fylkeskommune og Statsforvalteren, da tiltaket berører planfaglige spørsmål knyttet til dispensasjon fra reguleringsbestemmelser, samt helse og sikkerhet. Fylkeskommunen og Statsforvalteren hadde ingen merknader.

Etter dette er vi kommet til at dispensasjonen fra rekkefølgekravet ikke vil medføre en «vesentlig» tilsidesettelse av hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Det neste spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket er klart større enn ulempene. Av forarbeidene fremgår det at det i vurderingen vil være relevant å vektlegge fordeler og ulemper både for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter. Fordelene skal begrenses til forhold som ivaretar generelle areal- og ressursdisponeringshensyn.

Det er en ulempe å ikke gjennomføre rekkefølgekrav som er fastsatt i reguleringsplanen i tråd med bestemmelsen, og den største ulempen er at boligene ikke kan få ferdigattest før dette er gjennomført.

På den andre siden er dispensasjonen tidsavgrenset til 31.08.2027, og det er oppgitt at det skal være gjennomført innen den datoen, og at ferdigattest skal søkes innen fristen.

Det er også en fordel å samordne omleggingen av høyspentlinjen med igangsettingen av siste byggetrinn. Dette gir en mer hensiktsmessig og effektiv gjennomføring av anleggsarbeidene, reduserer antall anleggsfaser og begrenser støy og trafikkbelastning for naboene. Siden eksisterende høyspentlinje oppfyller gjeldende sikkerhetskrav og magnetfeltnivåene ligger godt under anbefalt grenseverdi, vurderes det som forsvarlig å utsette jordkablingen til et senere tidspunkt.

Etter dette anser vi fordelene ved å gi dispensasjon til tiltaket som «klart større enn ulempene», basert på at dispensasjonen er midlertidig og tidsavgrenset, samt at omleggingen skjer i sammenheng med allerede planlagt anleggsfase av KB3, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Begge vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og vi gir dispensasjon fra rekkefølgekrav om nedlegging av høyspentlinje til 31.08.2027 for å gi midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 19-2 andre ledd jf. første ledd.

Konklusjon:

Det gis dispensasjon fra rekkefølgekrav om ombygging og nedlegging av høyspentlinje for å gi midlertidig brukstillatelse frem til 31.08.2027.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til «Arkivsaksnummer 26/5550» og gbnr. 5/290.

Ved å gå inn på lenken under kan du søke på arkivsaksnummer eller gbnr. og finne dokumentene som er registrert i saken.

<https://alesund.kommune.no/politikk/innsyn/>

Med hilsen
Lis Vikse
seniorrådgiver

Sara Sofie Øybakk Gerhardsen
arkitekt
Plan og bygning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

G1_Gjennomføringsplan v3



Ålesund kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Storhylen 10B 6013 ÅLESUND			
Annen info:				

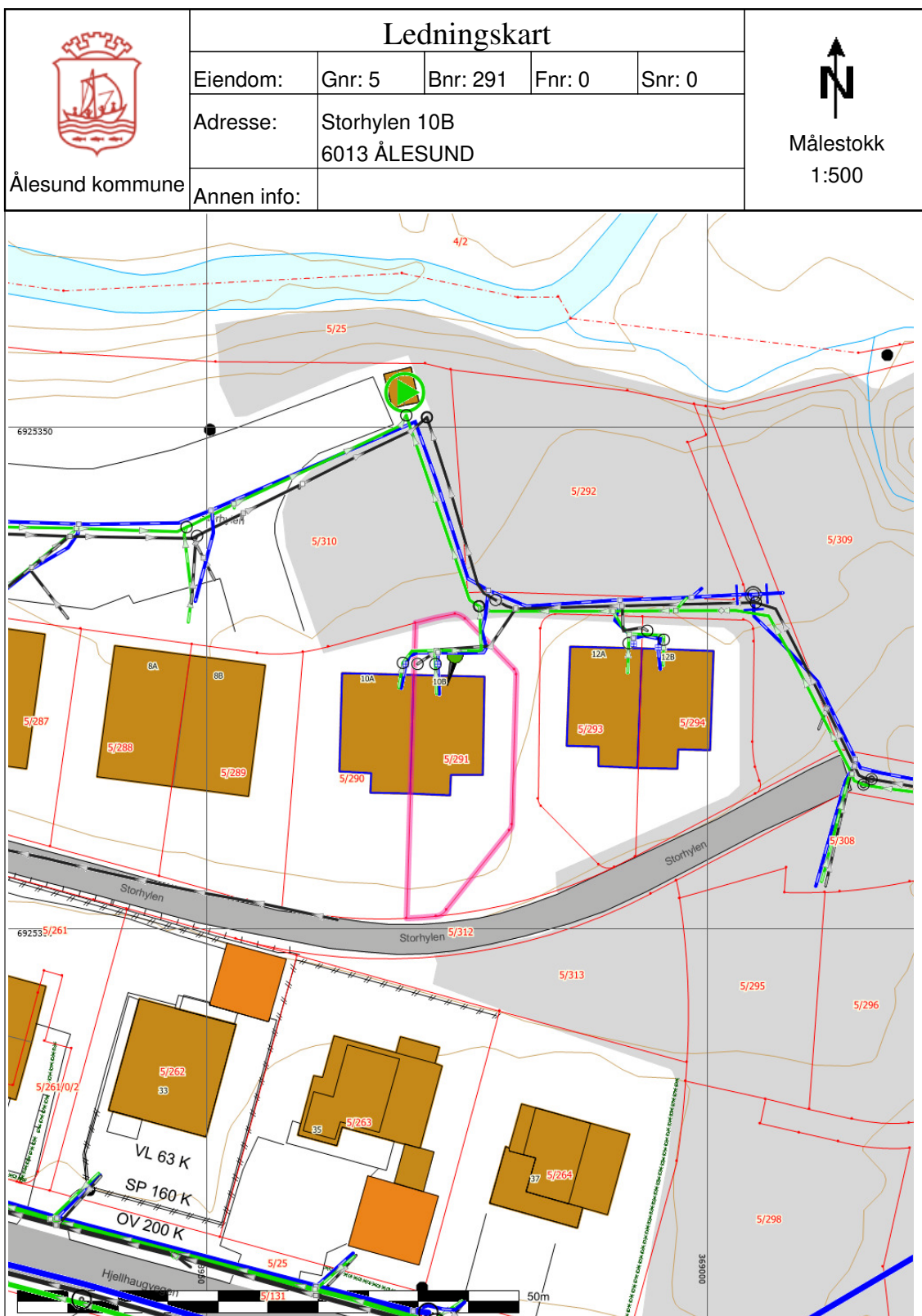


Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Bygningspunkt
 Byggetiltak Ca. angivelse	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Voll	 Hekk	 Gjerde
 Loddrett mur	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Takkant Annen Bygning	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkkant	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Fiskeri og landbruk
 Garasje, carport og uthus	 Næring og carport	 Kumlokk
 Veg	 Forsenkningskurve Ålesund	 Høydekurve 1m Ålesund
 Elvekant	 Kanal og grøft	 Elv
Eiendomsteig	 Anleggsområde	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

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



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Grensepunkt
Grenselinje nøyaktig måling	Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet	Hekk
Gjerde	Loddrett mur	Byggetiltak Stikningsberegnet
Bygningsdelelinje	Bygningsavgrensning tiltak	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Takkant Annen Bygning	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje, carport og uthus	Veg
Høydekurve 1m Ålesund	Elvekant	Kanal og grøft
Elv	Eiendomsteig	Anleggsområde

Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST

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

Tegnforklaring Vann og Avløp

Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata

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

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

Særlig vedrørende stikkledninger kan det være feil og mangler.

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

Bokstavbruk for Påskrift i kommuneplankart

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

VEGADKOMST

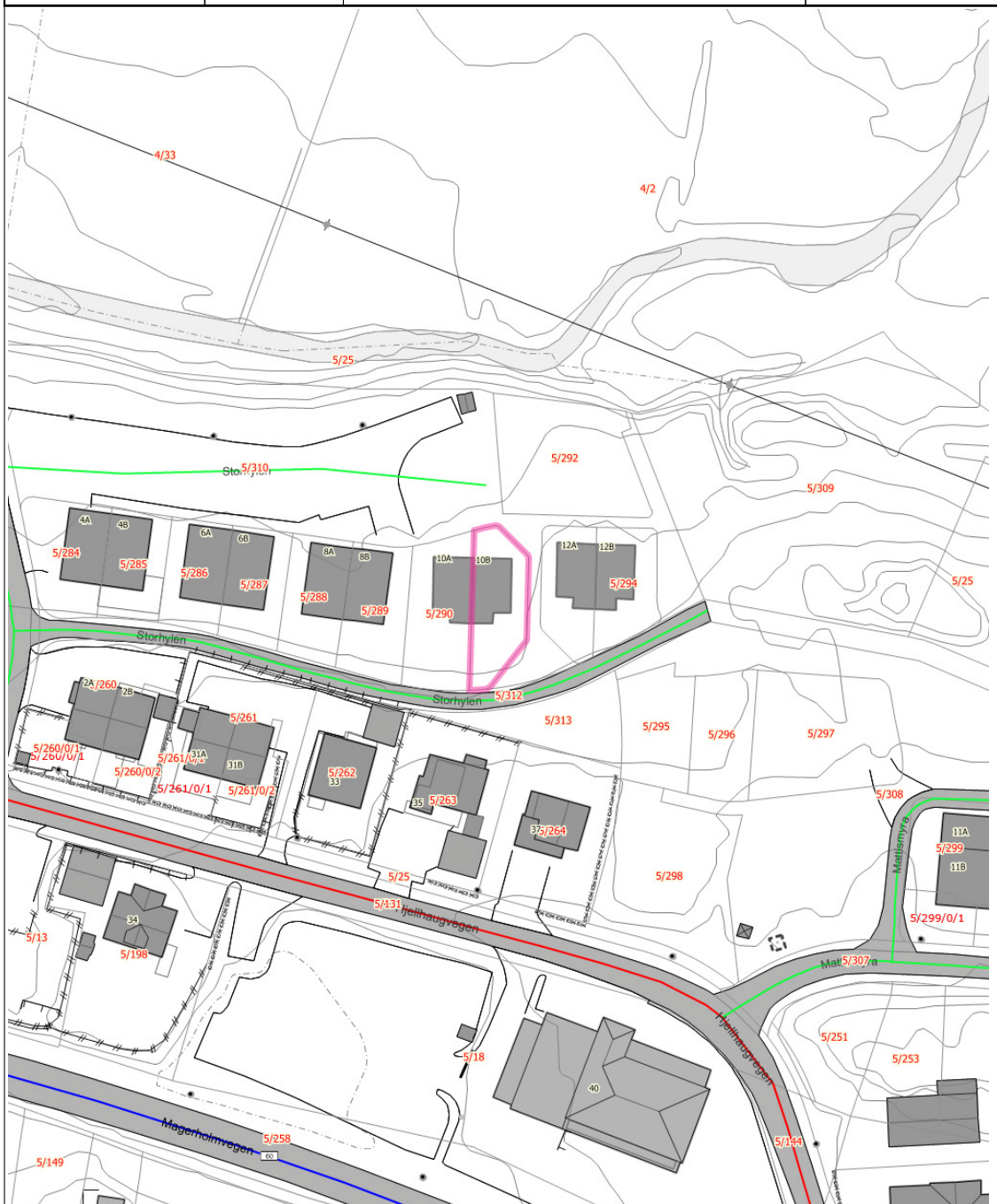
Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 291	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	----------	--------	--------

Adresse:	Storhylen 10B 6013 ÅLESUND
----------	-------------------------------

Adkomst:	Har adresse knyttet til privat veg.
----------	-------------------------------------



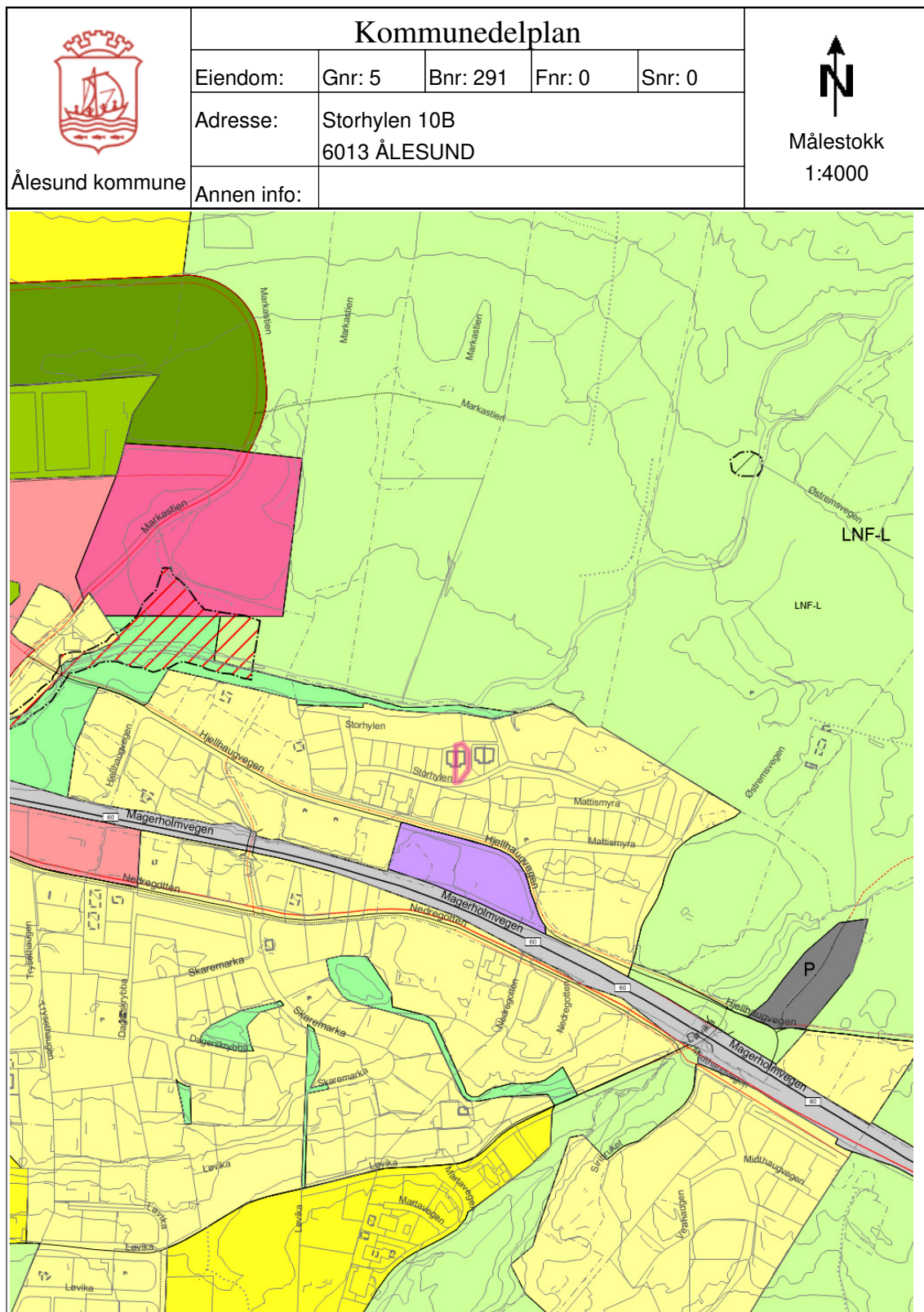
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

MatrikelnummermedSnr	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Kjøreveg
 Kjøreveg	 Kjøreveg	 Byggetiltak Ca. angivelse
Eiendomsteig	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Grenselinje nøyaktig måling	 Grenselinje middels nøyaktig-skissenøyaktighet
 Bygningsdelelinje	 Masteomriss	 Trase
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Veranda	 Vegbom	 Hekk
 MurLoddrett	 Gjerde	 Loddrett mur
 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 VegAnnenAvgrensning
 AnnetVegarealAvgrensning	 VegAnnenAvgrensning	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekant	 Kanal og grøft
 Kanal og grøft	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Garasje, carport og uthus
 Næring og carport	 Veg	 Elv

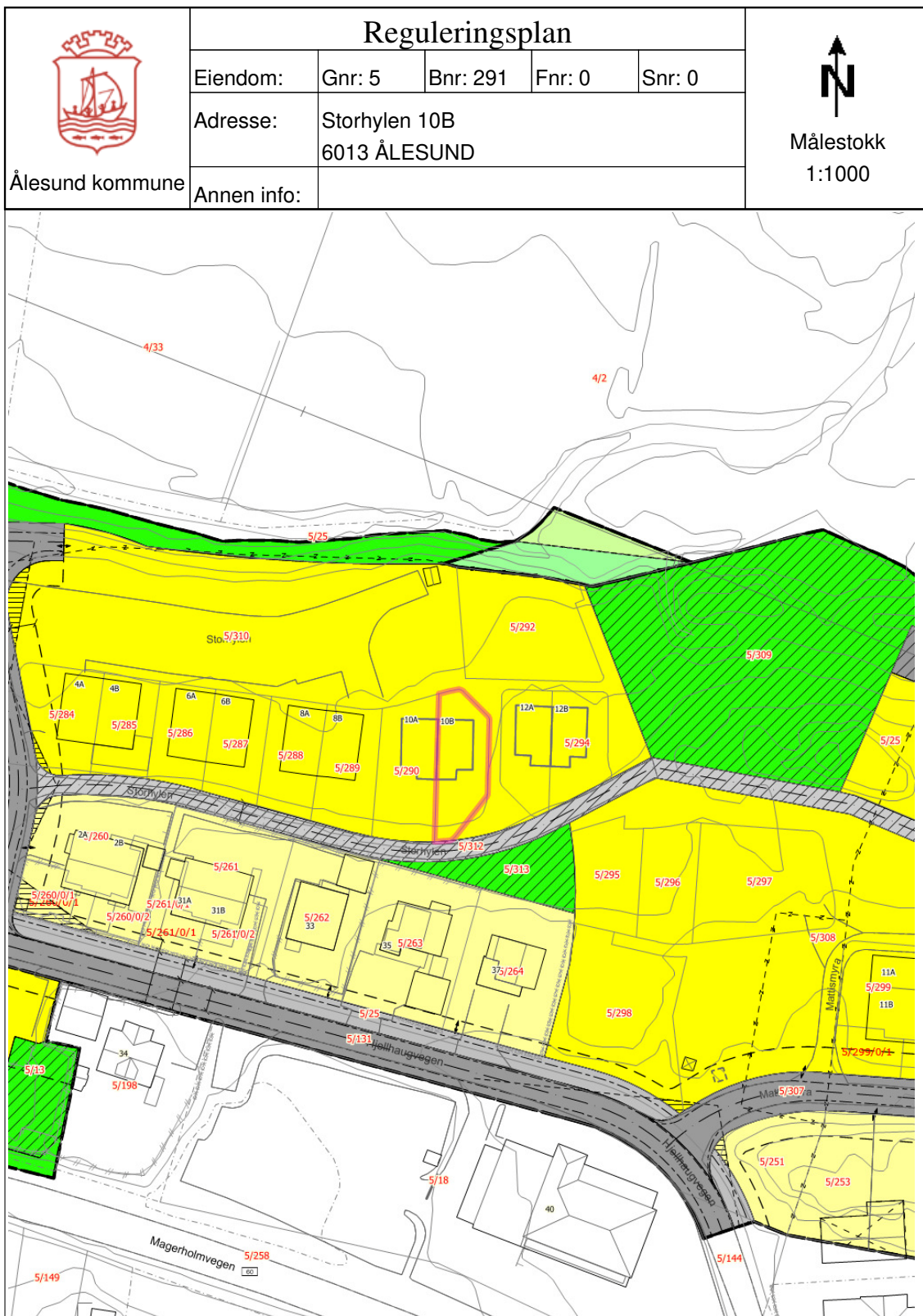
Tegnforklaring for karttypen VEGADKOMST	
 Euopa-Riksveg  Fylkesveg  Kommunal veg  Privat veg  Offentlig gang og sykkelveg  Kommunal gang og sykkelveg  Privat gang og sykkelveg  Traktoveg midtlinje	
Tegnforklaring Vann og Avløp Hvis kartet inneholder vann og avløpsdata	
 VAPåskrift (1:1.000)  Hydrant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



Tegnforklaring

Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Sti	Traktorveg
 Vegbom	 Eiendomsgrense_nøyaktigh<15	 Eiendomsgrense generert
 Eiendomsgrense_nøyaktigh>15	 Eiendomsgrense fiktiv	 Skjerm
 Idrettsanlegg	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Byggetiltak Ca. angivelse	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 5m Ålesund	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Byggetiltak Stikningsberegnet	 Byggetiltak Ca. angivelse
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	 Bygg godkjent revet	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Atkomstveg - På bakken - Fremtidig	 Sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Gangveg - På bakken - Fremtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Gangveg - Tunnel - Nåværende
 Gangveg - Tunnel - Fremtidig	 Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsbebyggelse - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Fremtidig
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	 Idrettsanlegg - Fremtidig	 Veg - Nåværende
 Parkering - Fremtidig	 Friområde - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

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



Tegnforklaring

MatrikkelnummermedSnr	Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Masteomriss
 Trase	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Vegbom
 Eiendomsgrense_nøyaktigh<1 5	 Eiendomsgrense_nøyaktigh>1 5	 Eiendomsgrense fiktiv
 Hekk	 MurLoddrett	 Gjerde
 Loddrett mur	 Voll	 Byggetiltak Stikningsberegnet
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegdekkekan
 VegAnnenAvgrensning	 Byggetiltak Ca. angivelse	 Forsenkningskurve Ålesund
 Høydekurve 1m Ålesund	 Elvekan	 Kanal og grøft
 Byggetiltak Stikningsberegnet	 RpOmråde vedtatt linje - på grunnen	 RpOmråde vedtatt - på grunnen
Påskrift reguleringsplan	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Avkjørsel	 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Frisiktsone	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Konsentrert småhusbebyggelse
 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde
 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal
 Felles grøntareal	 Friområde	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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

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

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1508 - Ålesund kommune	5	291	0	0

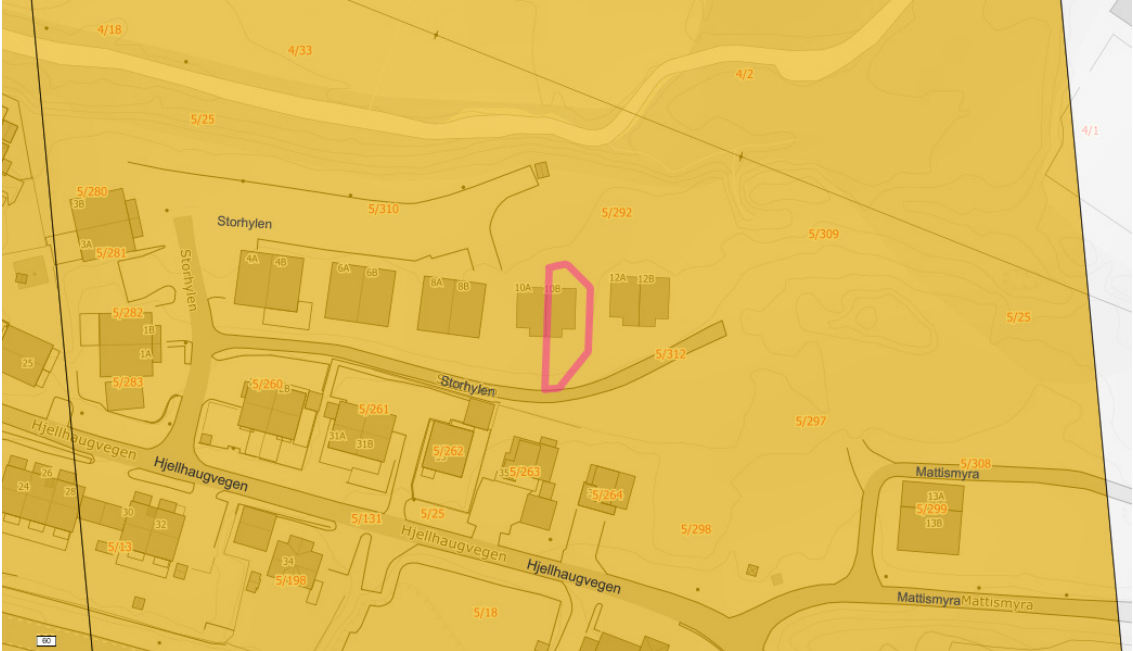
Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale 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 (10)

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

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Tettsted	1	x		260.8m ²

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Befolkning på rutenett 250 m 2024	Statistisk sentralbyrå	2024-12-16	Kart



 1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	 32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)
---	---

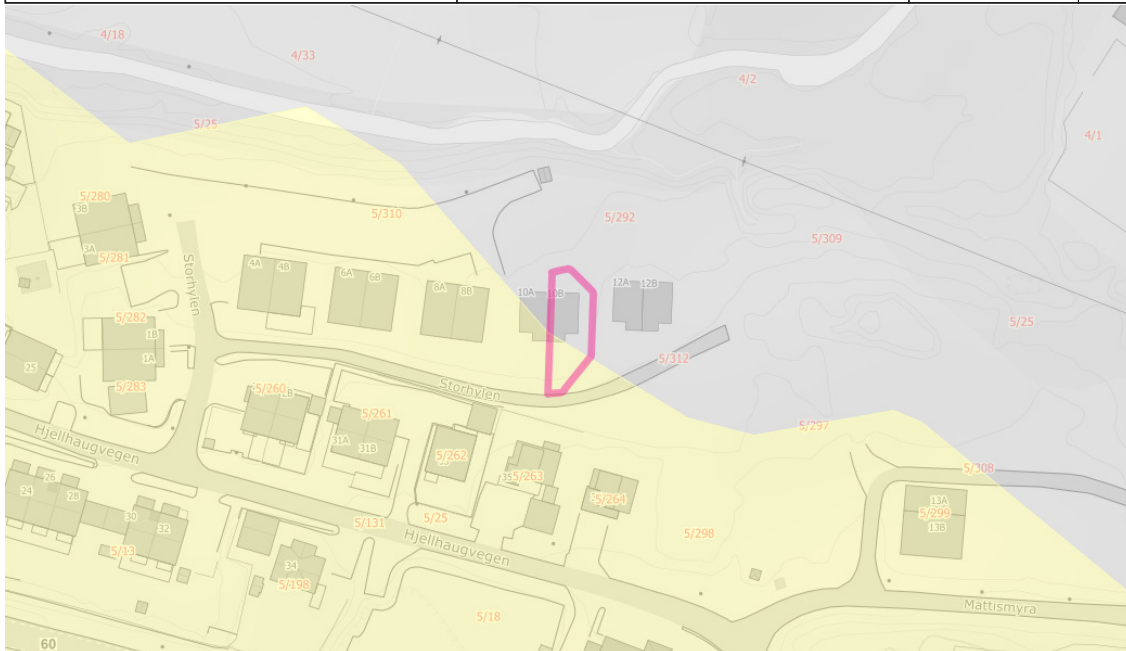
Analysesetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
32 - 124 innbyggere (500 - 2 000 per km2)	1	x		260.8m ²

Tema uten treff:

1 - 6 innbyggere (<100 per km2)	7 - 31 innbyggere (100 - 500 per km2)	125 - 312 innbyggere (2 000 - 5 000 per km2)
313 - 624 innbyggere (5 000 - 10 000 per km2)	625 - 1249 innbyggere (10 000 - 20 000 per km2)	1250 eller flere innbyggere (> 20 000 per km2)

Geologi

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



Radon aktsomhet - Moderat til lav
 Radon aktsomhet - Usikker

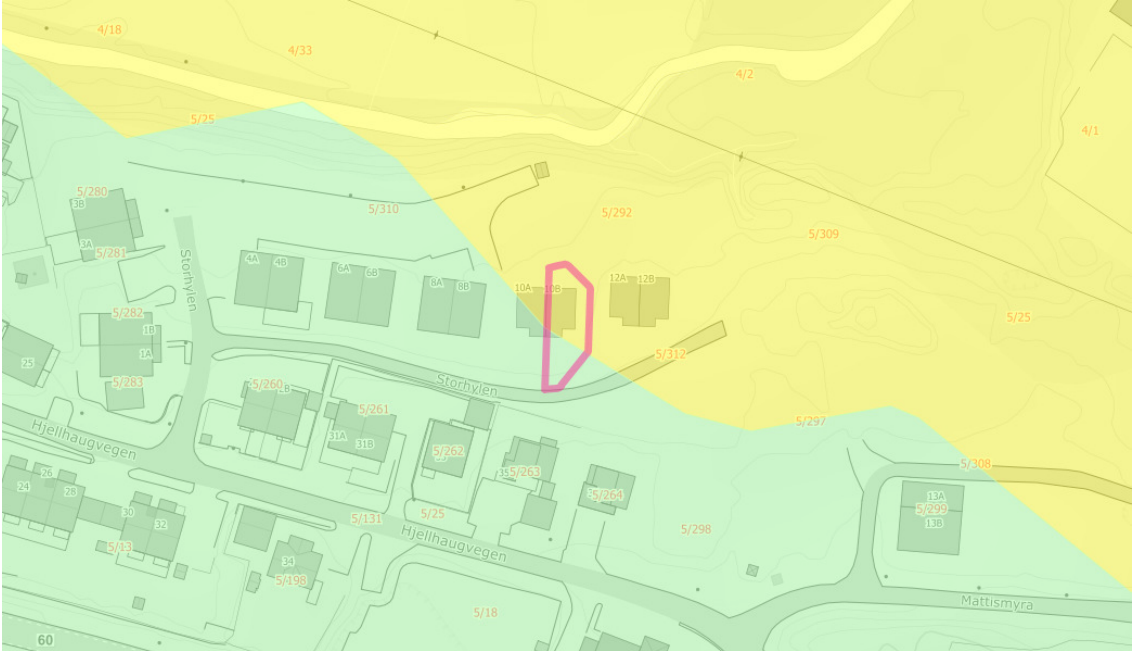
Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		86.86m ²
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		173.93m ²

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy

Radon aktsomhet - Høy

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



■ Løsmasser - Tynn morene ■ Løsmasser - Elveavsetning

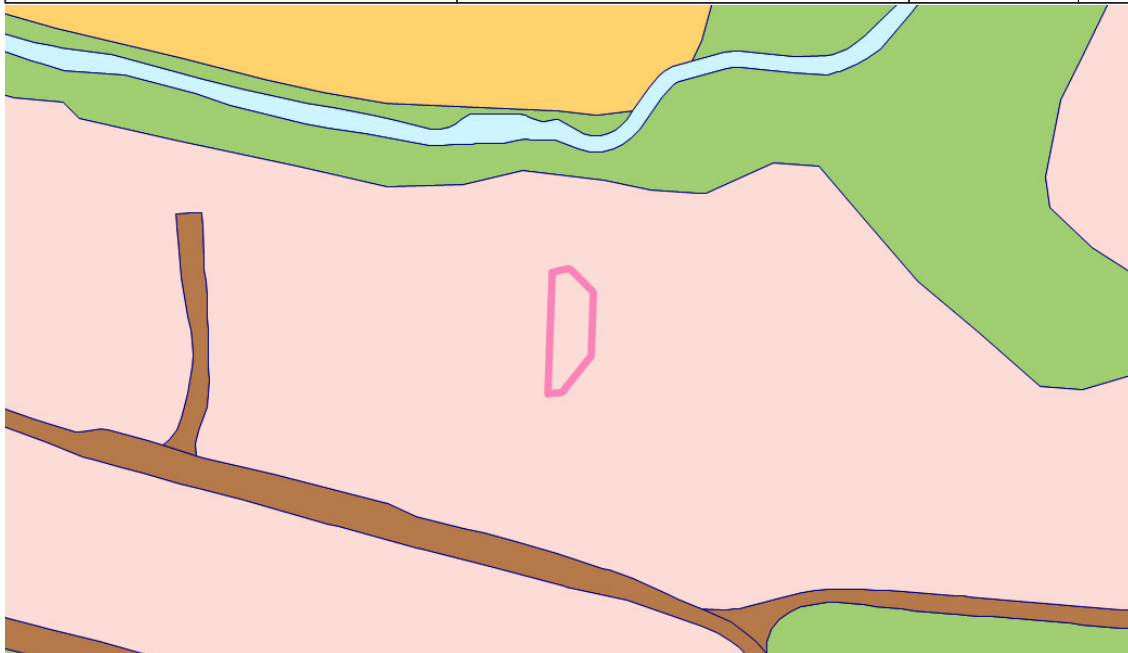
Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Løsmasser - Tynn morene	1	x		86.61m ²
Løsmasser - Elveavsetning	1	x		174.17m ²

Tema uten treff:

Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene	Løsmasser - Randmorene
Løsmasser - Breelavsetning	Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke	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)		

Landbruk

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
			Kart



Bebygd
Skog

Samferdsel
Vann

Fulldyrka jord

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Bebygd	1	x		260.8m ²

Tema uten treff:

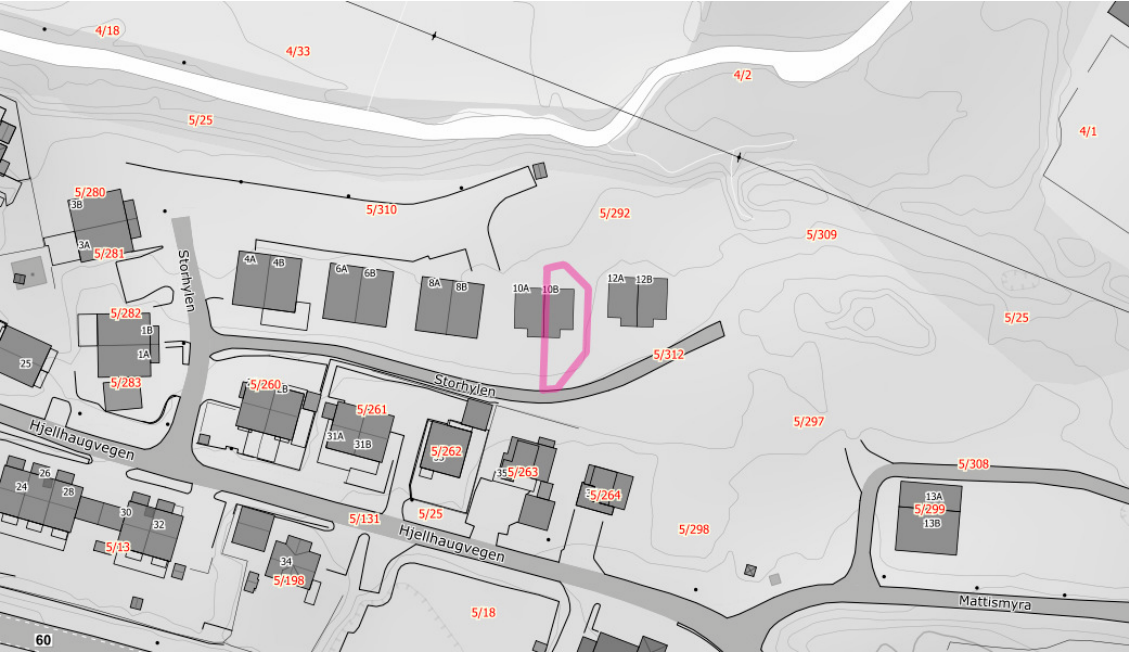
Samferdsel
Innmarksbeite
Myr

Fulldyrka jord
Skog
Snø/isbre

Overflatedyrka jord
Åpen fastmark
Vann

Natur

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



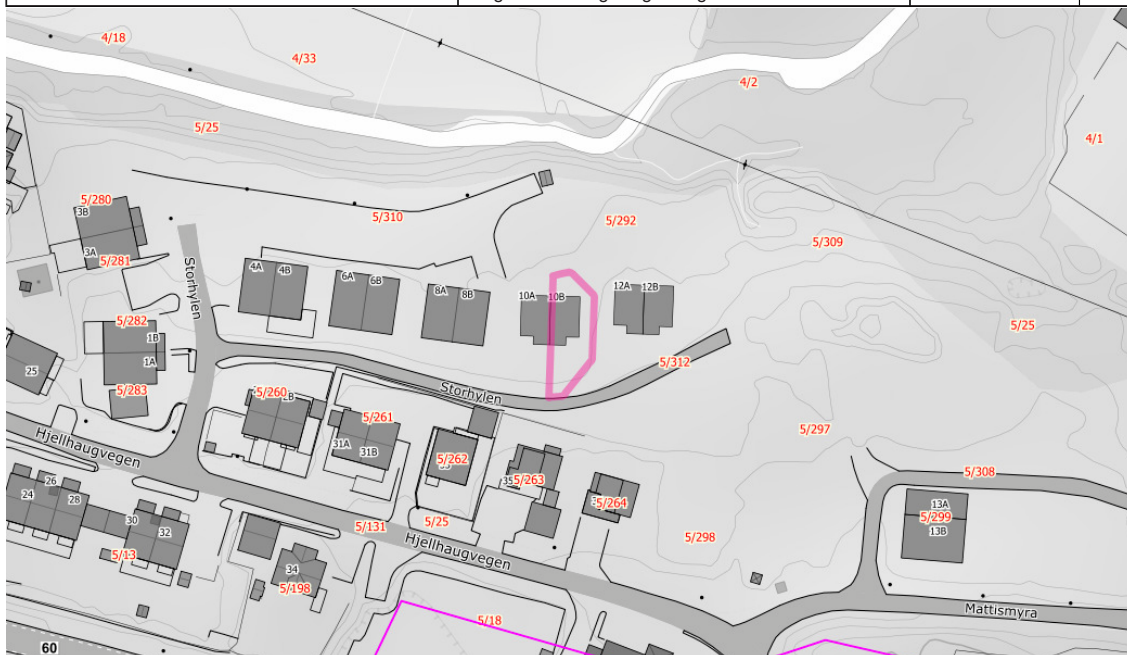
 Vassdragsområde

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Vassdragsområde	1	x		260.8m ²

Tema uten treff:

Verneplanområde for vassdrag

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



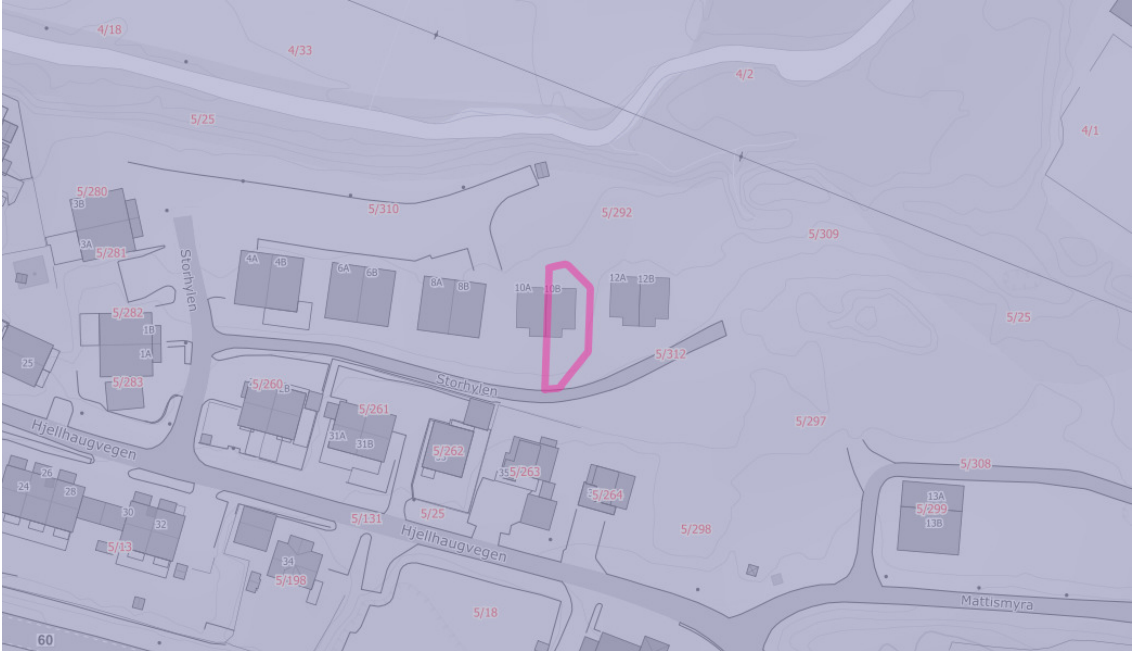
Nedbørfelt

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Nedbørfelt	1	x		260.8m ²

Tema uten treff:

Sidenedbørfelt

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



 Kystlandskap

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kystlandskap	1	x		260.8m ²

Tema uten treff:

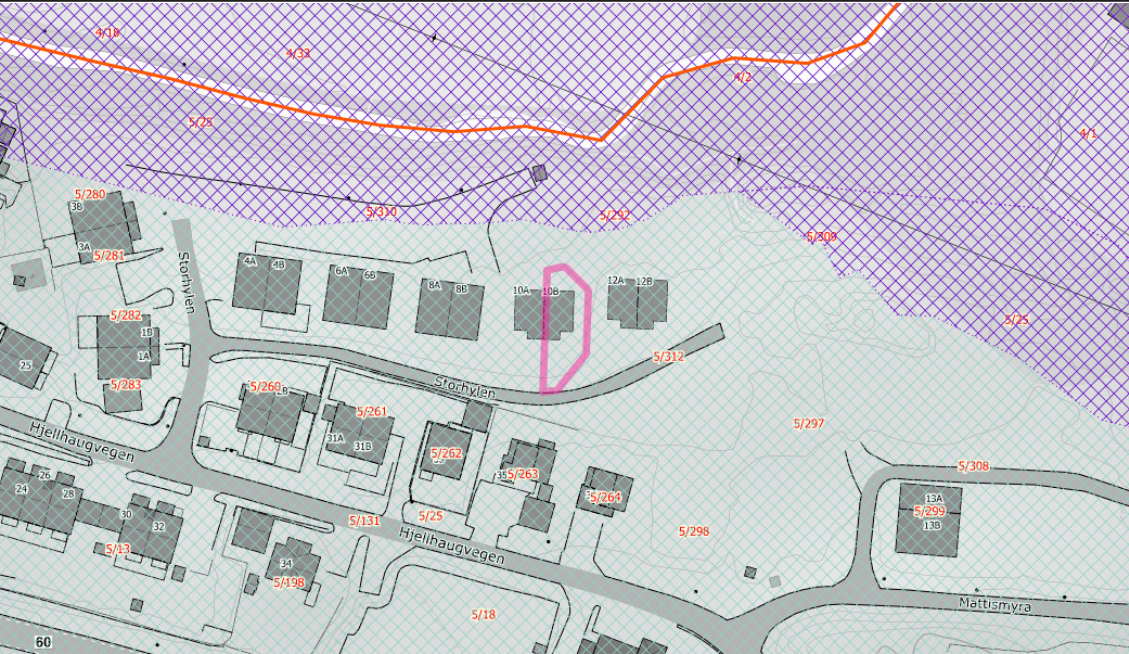
Naturtyper - Svært viktig og viktig
Naturtyper - Kalklindeskog
Naturtyper - Slåttemyr
Marine landskap

Naturtyper - Lokalt viktig
Naturtyper - Kalksjø
Naturtyper - Slåttemark

Naturtyper - Kystlynghei
Naturtyper - Hule eiker
Innenlandslandskap

Samfunnssikkerhet

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



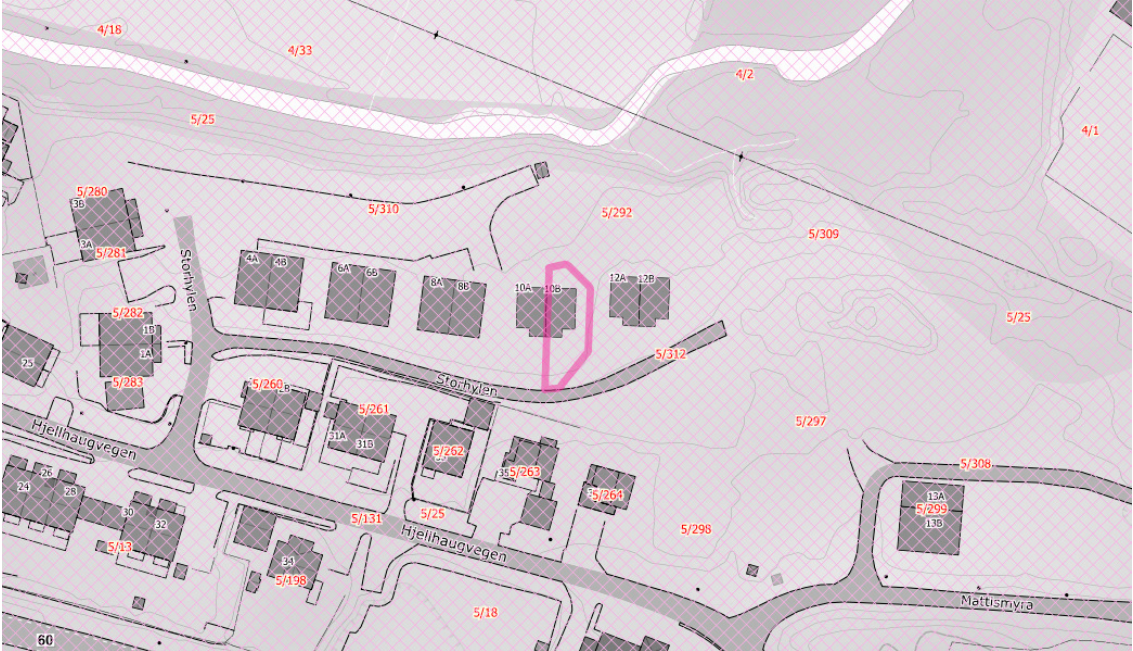
 Maksimal vannstandstigning 3-4 m	 Flom aktsomhetsområde	 Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)
--	---	---

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Grundig kartlagt med funn (Flom aktsomhetsdekning)	1	x		260.8m ²

Tema uten treff:

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

Datasett	Kilde	Oppdatert dato	
Stormflo og havnivå	Kartverket	2026-07-05	Kart



 Kartlagt uten funn

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kartlagt uten funn	1	x		260.8m ²

Tema uten treff:

Grundig kartlagt med funn

Delvis kartlagt med funn

Ikke kartlagt

Ikke relevant

Ikke-systematisk kartlagt med funn

Innenfor jurisdiksjonsområde

Utenfor jurisdiksjonsområde

Eiendomsinformasjon						
Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
1508	5	291	0	0	1	260.80m ²
Bygninger innenfor analyseområdet						
Byggtype					Antall	Areal
Tomannsbolig, vertikal					1	78.14m ²
Arealplaner						
Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet						
Formål					Status	Areal
Boligbebyggelse					Nåværende	260.80m ²
Arealplaner innenfor analyseområdet						
Plan id	Plannavn	Plantype	Status			Areal
1504615	Reguleringsplan for Hjellhaugen øst, Emblem	Detaljregulering	Endelig vedtatt arealplan			260.80m ²
Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet						
Formål						Areal
Konsentrert småhusbebyggelse						260.80m ²

Dataseett uten treff/status ukjent (68)

Byggeforbudssoner kraftledninger	Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
Forurenset grunn	Støysoner Avinors lufthavner
Støykartlegging veg etter T-1442	Støysoner for Forsvarets flyplasser
Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
Friluftslivsområder - statlig sikra	Turrutebasen
Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Grus og pukk
Grunnvannsborehull	Bergrettigheter
Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Marin grense
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmiteområder og trehusmiljøer
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Kulturminner - Freda bygninger
Korallrev	Akvakultur - lokaliteter
Fiskeplasser - redskap	Gyteområder
Låssetingsplasser	Dyrkbar jord
Landbruk - Skog, jordkvalitet og dyrkbar jord	SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
Reindrift - Reindriftsanlegg	Reindrift - Trekklei
Reindrift - Avtaleområde	Reindrift - Siidaområde
Reindrift - Reinbeiteområde	Reindrift - Reinbeitedistrikt
Reindrift - Konesjonsområde	Reindrift - Restriksjonsområde
Reindrift - Konvensjonsområde	Reindrift - Ekspropriasjonsområde
Reindrift - Flyttlei	Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
Reindrift - Årstidsbeite - Høst vinterbeite	Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
Kulturlandskap - utvalgte	Naturvernområder
Naturvernområder - Foreslåtte	Arter funksjonsområder
Villreinområder	Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
Inngrepsfri natur i Norge	Markagrensen
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	Jernbane - Banenettverk
Hovedled og Biled	Hovedled og Biled, arealavgrensning
Ankringsområder	Skredfaresoner
Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Flomsoner
Stormflo og havnivå	Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
Skredhendelser	Kvikkleire
Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Aktsomhetskart for snøskred
Steinsprang - aktsomhetsområder	Tilgjengelighet

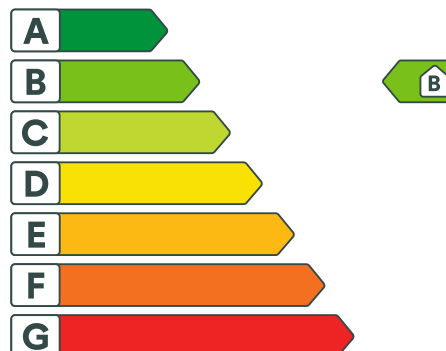
Du mangler tilgang til ett eller flere dataseett. Disse dataseettene er dermed utelatt fra analysen og vil kreve en manuell kontroll.



Energiattest



Adresse Storhylen 10B, 6013 ÅLESUND	
Dato for energimerking 24.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-358933
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300475371
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 291
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2024	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 142,0 m²	Oppvarmet bruksareal 142,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektas ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektas derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
99,14



Storhylen 10B, 6013 ÅLESUND

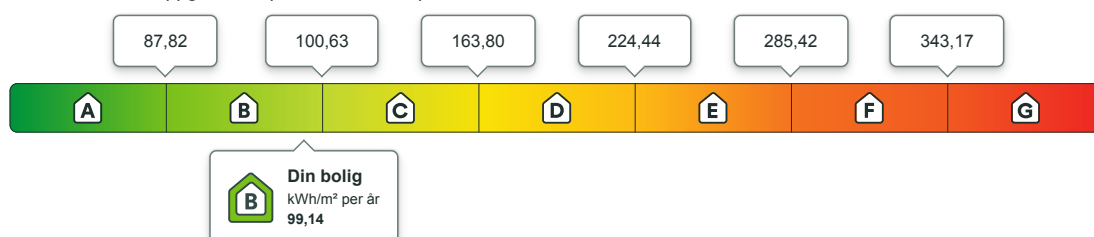


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrasket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år

14 018,51

kWh/m² per år

96,56

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Storhylen 10B, 6013 ÅLESUND



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Storhylen 10B, 6013 ÅLESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 varmelementer 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs**Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: 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.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

K Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

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

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

E-mail: _____

E-mail: _____

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

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

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

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

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

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

Sted/dato: _____

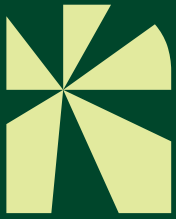
Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



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

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